

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16/05/2023

023 - Résidence Les Pensées II
47 à 53 rue Maurice Rechsteine
95100 ARGENTEUIL

Procès-Verbal

Le mardi 16 mai 2023 à 13h30 les copropriétaires de l'immeuble « Résidence Les Pensées II 47 à 53 rue Maurice Rechsteine 95100 ARGENTEUIL » se sont réunis dans la salle de Réunion Cap Ferret de l'Ibis Styles Aéroport – 95 Av. John Fitzgerald Kennedy – 33700 MERIGNAC en assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 29 mars 2023.

32 Copropriétaires sur 77 totalisant 4 703 tantièmes / 10 000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : BERNIS PHILIPPE (124), BROCHU PHILIPPE (110), CHANGEAT JEAN-PAUL (110), CHARLES GAILLARD Joëlle (110), CROGUENNEC ROBERT (105), DE LARQUIER Hervé (120), DUBOUCHAUD CHRISTOPHE (110), ETIENNE JEAN-PIERRE (116), FAIVRE Sébastien (115), FAURE MAXIME (116), FAUVEL DIDIER (109), FEUILLATRE XAVIER (110), FLEURENCE SOPHIE (110), GOURITEN YANN (109), GOURVELEN CHRISTIAN (116), GUAIS RICHARD (109), HAVET CHRISTIAN (116), HAYOT JEAN-YVES (105), IMAM ELIAS (110), JAILLET Stéphane (110), KNELL DENIS (116), KOCHER Gérard (115), KOCHER LAURENT BRIGITTE (115), LE FLOCH-RICHE PASCAL (105), MARTIN JACQUES (111), MEGE PHILIPPE (134), MERRIEN ERWANN (114), NICOT CHRISTIAN (105), PESLHERBE ALAIN (118), PEZERIL JEAN-MICHEL (116), PICHONNEAU Régis (105), POTIEZ BERNARD ET ISABELLE (109), RIVENAIRE BRUNO (115), ROBERT Frédéric ET ARCHAMBEAU (115), ROUCHOSSÉ PATRICE (109), SALARIS CHRISTOPHE ET LOIZE AU (115), SARL BLUEBERRIMMO (330), SARL CAMPS / MME SAVI (110), SARL NIEL INVESTISSEMENTS (129), SEREE Marie-Françoise (105), STADELMANN THIERRY (120), TATUR NEEROSE (110), THIBAUT BRUNO ET RENARD CORINN (116), ULDRY ANNE-SOPHIE (105), VAN CAUWENBERGE Stéphane (115).

Représentant 5 297 tantièmes / 10 000 Tantièmes

Nous avons reçu de nombreux pouvoirs mais il n'y avait pas assez de copropriétaires présents à cette assemblée générale pour les représenter. C'est pour cette raison que certains copropriétaires ayant envoyé leur pouvoir sont présents dans la liste des absents et non représentés.

La séance est déclarée ouverte à 13H30

RESULTAT DES VOTES

Résolution n° 1 : Election du Président de séance (art 24)

Pour remplir les fonctions de Président de séance, l'assemblée générale élit : Mme Hélène GALLAND

- Se sont abstenus : BODELET Philippe (105), EMERIAU Pierre (110) représentant 225 Tantièmes.

Certifié Conforme à l'Original

- Ont voté pour : 4488 / 4488 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 2 : Election du Secrétaire de séance (art 24)

Pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : Mme Sonia BRIGNAUD

- Se sont abstenus : BODELET Philippe (105), EMERIAU Pierre (110) représentant 225 Tantièmes.
- Ont voté pour : 4488 / 4488 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 3 : Approbation des comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (art 24)

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces nécessaires à la validité de la décision, l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, pour lequel les dépenses se sont élevées à **53 941,45€**.

Compte tenu de la forte augmentation des charges et notamment de la taxe foncière des parties communes, nous avons dû procéder à un appel de fonds exceptionnel en septembre 2022 d'un montant de 7800 euros ce qui porte le budget prévisionnel 2022 à la somme de 53 900€.

- Se sont abstenus : BODELET Philippe (105) représentant 105 Tantièmes.
- Ont voté pour : 4598 / 4598 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 4 : Quitus au syndic (art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de la période écoulée, soit jusqu'au 31/12/2022.

- Se sont abstenus : BODELET Philippe (105), TATY Bernard (115) représentant 220 Tantièmes.
- Ont voté pour : 4368 / 4483 Tantièmes.
- Ont voté contre : CHAUVIN Philippe (115) représentant 115 / 4483 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 5 : Election du syndic. Signature du contrat par le Président de l'assemblée (art 25)

L'assemblée générale :

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

La société SAS LOGENCY représentée par Sonia BRIGNAUD

- désigne comme syndic :

La société SAS LOGENCY 10 chemin du Treytin 33850 LEOGNAN

Représentée par Mme Sonia BRIGNAUD (Présidente)

Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce * Gestion immobilière * Syndic de copropriété » n° 3301 2015 000 002 127

Délivrée ou renouvelée par la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux le 16/12/2021

Garantie financière assurée par CEGC.

Étant rappelé que le contrat de syndic précédemment désigné se termine le 31/08/2023, le syndic qui vient d'être élu est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 01/09/2023 pour se terminer le 31/08/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne Mme Hélène GALLAND pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

- Se sont abstenus : Néant.
- Ont voté pour : 4 703 / 10 000 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

***** Modification des règles de majorité (Art 25.1) *****

La résolution N°5 étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple).

- Se sont abstenus : Néant.
- Ont voté pour : 4 703 / 4 703 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 6 : Élection des membres du Conseil Syndical (art 25)

Il est établi 1 vote par candidat

Objet de la résolution : Mme GALLAND Hélène a émis le souhait d'intégrer le conseil syndical.

- Se sont abstenus : BODELET Philippe (105), CLAVE Michel (110) représentant 215 Tantièmes.
- Ont voté pour : 4 488 / 10 000 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

***** Modification des règles de majorité (Art 25.1) *****

La résolution N°6 étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple).

- Se sont abstenus : BODELET Philippe (105), CLAVE Michel (110) représentant 215 Tantièmes.
- Ont voté pour : 4 488 / 4 488 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

Cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne **Mme GALLAND Hélène en qualité de membre du conseil syndical**, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans.

Résolution n° 7 : Modification du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (art 24)

Compte tenu des dépenses de l'exercice 2022 et notamment des fortes augmentations de la taxe foncière des parties communes (+15%) et compte tenu des augmentations générales en cours sur 2023 (notamment la prime d'assurance 2023 +16%), il est proposé une modification du budget prévisionnel 2023 (exercice en cours).

Cette augmentation de budget doit permettre à la résidence d'avoir une trésorerie suffisante pour absorber les charges 2023 et éviter ainsi les appels de fonds exceptionnels qui engendrent des frais supplémentaires pour tous les copropriétaires.

C'est pourquoi il est mis au vote une **augmentation du budget prévisionnel de la période 01/01/2023 - 31/12/2023 d'un montant de 8400 €** ce qui portera le budget prévisionnel 2023 à la somme totale de 58 000€.

L'assemblée générale autorise le syndic à appeler à compter du 1er juin 2023 la régularisation du budget prévisionnel 2023 pour un montant de 8400 € TTC qui sera réparti sur tous les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

La modification du budget prévisionnel entraînera une revalorisation de l'avance de trésorerie (fixée à 1/6 du budget prévisionnel). Cette revalorisation d'un montant de 1433 € à répartir entre tous les copropriétaires en fonction de leur tantième sera réalisée en même temps que la régularisation du budget prévisionnel 2023.

- Se sont abstenus : LAURENT Nathalie (116), TATY Bernard (115) représentant 231 Tantièmes.
- Ont voté contre : PELLISSIER / PIGNON (109), RAU Jean-Christophe (110) représentant 219 / 4472 Tantièmes.
- Ont voté pour : 4253 / 4472 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 8 : Présentation et approbation du budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Ce budget arrêté à la somme de **61 800€** sera appelé et exigible en janvier 2024.

- Se sont abstenus : RAU Jean-Christophe (110) représentant 110 Tantièmes.
- Ont voté contre : PELLISSIER / PIGNON (109) représentant 109 / 4593 Tantièmes.
- Ont voté pour : 4484 / 4593 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 9 : Note d'information : retour sur visite annuelle

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

La visite annuelle de la résidence s'est tenue le 2 février 2023 en présence de Florent JOFFRE (Syndic LOGENCY) et du directeur de l'établissement puis du responsable technique. Nous avons eu accès à tous les documents réglementaires.

L'établissement est très bien entretenu et propre. Des travaux de réfection des couloirs sont en cours. Un projet de rénovation des sols devrait suivre. Ils rencontrent régulièrement des soucis avec le portail. Le poids important des bras fragilise le portail et les poteaux. Un projet de remplacement par un portail coulissant est à l'étude.

Ils ont créé une zone PASA et réhabilité/rénové la zone des soins infirmiers avec la mise en place de verrière. En terrasse ils sont en train de réhabiliter la zone enherbée (qui est délaissée et dont l'entretien est compliqué) par des espaces plus conviviaux. Ils profitent de ce chantier pour sécuriser la terrasse en fixant les énormes pots à fleur dont certains sont tombés par grand vent.

Quelques photos de la résidence ont été prises et peuvent être envoyées par simple demande par mail à l'adresse contact@logency.fr

- L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 14h30

Le Président,
Mme GALLAND
Hélène

1^{er} Assesseur,

2^{ème} Assesseur,

Le secrétaire
Mme BRIGNAUD Sonia

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« Les actions qui ont pour objet, de contester les décisions des assemblées Générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »