



Cabinet Hugues VARTANIAN

ADMINISTRATION DE BIENS

Syndic de copropriétés - Gestion
Locations - Transactions

1

23, avenue du Gouverneur général Binger - 94100 SAINT-MAUR DES FOSSÉS

Tél. : 01.48.89.69.10 ou 05.25 - FAX : 01.48.89.07.10

MAILS : syndic@chv.fr - gestion@chv.fr - compta@chv.fr - transaction@chv.fr
www.chv-immobilier.fr

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble
Résidence Les Prunais
7 Chemin des Prunais
94350 VILLIERS SUR MARNE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MARDI 10 JUIN 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
Et le mardi 10 juin à 18 H 00

Les copropriétaires de l'immeuble sis à :

- 7 Chemin des Prunais 94350 VILLIERS SUR MARNE

Se sont réunis dans les locaux du cabinet CHV, 23 Avenue du Gouverneur Général Binger
94100 SAINT MAUR, sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

1^{ère} RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

- Monsieur DELPORTE

Abstentions : Mesdames et Messieurs BOULLENOT (60), GUIGNANDON (46)

Est élue à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

2^{ème} RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS

- Madame HANTALA

Abstentions : Mesdames et Messieurs BOULLENOT (60), GUIGNANDON (46)

Est élue à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

3^{ème} RESOLUTION : ELECTION DU SECRETAIRE

- Monsieur PONSIN (CHV)

Abstentions : Mesdames et Messieurs BOULLENOT (60), GUIGNANDON (46)

Est élue à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance que 57 copropriétaires représentant 3833 voix sur 10000 voix constituant le syndicat sont présents ou représentés.

Copropriétaires absents : 6167 voix.

Mesdames et Messieurs BRISSIER (49), AIME (47), AREGABI EL (51), SOCIETE ABOUESSALAM (46), SUCCESSION ARTZNER (47), AZOKPOTA FANOU (49), BASSOU (49), BASTIEN ALEXANDRE (52), BAUDRILLIER (46), BLATRIX-ORLEAC (52), BODEVING (48), BOIDIN (51), BORDELAIS (49), BOUCHELAGHEM (57), BOUDEAU (46), BOULENT (52), BRAULT (57), BRUNEAU (52), BRUNET (43), CADENA (54), CARBONNEL (46), CARPENE (51), CHOUDJAIDDINE (46), COMPAROT (46), COVOS (102), SCI D'OBY (51), DA CUNHA – MARCHAL (51), DAVIET (51), DEBRAY (52), DELBOIS (43), DESCROIX – CAPUCCIATI (46), DESHAYES (51), DESSAUX (51), SOCIETE DIB IMMOBILIER (52), DOLE (108), DOS SANTOS (46), DURAND (51), DUWAT (48), EDMOND (53), ENGEL GRUNER (44), ESPAGNE (48), FERRAO (56), FERREIRA (51), MOSCARDINI (51), FRUGIER (53), GAVINDARADJOU (52), GIACUZZO (43), GLOOR (48), GRANDVAL (49), GRASSI MIRCICH (43), GRUNCHEC (51), HARDOUIN – SERRA (49), HENRIOL (49), HUET (43), JADOT – BUSSARD (52), JEAN-PIERRE (46), JEZEQUEL (46), JINNOUCHI TAKAYUKI (49), JOBIT (48), JOUIDA (46), KANOUTE N'DIAYE (46), KASIO (51), KOJAYAN MIRHRAN (46), LAM XU (86), LANDAIS (106), SOCIETE LATRY GUY (51), LE SAINT (47), LEBRUN (46), LEFEVRE (46), LEGENS (47), LEGRIS (48), LEVASSEUR (49), LUQUET (51), MAIOLINO (53), MALHERBE (46), MALLET (48), MARQUES (51), MEDDAHI (52), MOLLARET (96), MONTEIRA – DA SILVA (82), MORIN (51), MORTEL (46), MOUSTAMSIK BILLAH (104), NDOUMBE DOOH (49), NIEWIADOMSKI (51), ORANGE (97), ORY (48), PALAZON – GRASSAUD (94), PECARD (53), PEREIRA PINTO (51), PERONNET (49), PERRAULT (46), PICAUD (51), INDIVISION PLUMERAND (51), POUPERON (44), PROVOST (52), QUAAK (46), RANGHINO (52), RAPOSO NOGUEIRA (98), REBILLARD (52), RENOUX (52), REYNAUD (51), ROSALMY (91), ROUANET (49), ROUDEIX (157), RUET (43), RUSEK (95), SALOU – LAGADEC (51), SAUTERAU (51), SAUTIER – JAVAUDIN (44), SCAVINER (51), SELLIER – PINEAU (46), SHANMUGANATHAN (48), SORET (46), SOULAS (48), TANGUY (51), TATIBOUET (53), TORRE (51), TOTEU (46), VAGLICA (46), VELLY (53), ZITOUNI AMAL (56)

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix

RESOLUTIONS

4ème RESOLUTION : COMPTE RENDU D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL (*sans vote*)

Le Conseil Syndical présente le compte rendu d'activités de l'exercice.

L'Assemblée Générale en prend acte.

5ème RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNEE ECOULEE

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic, joints à la convocation dans leur forme, teneur, imputation et répartition, arrêtés à la date du 31 décembre 2024 se traduisant par un total de charges réparti de 31.319,00 € et une trésorerie disponible de 9.060,02 € ainsi que l'intégralité des comptes travaux objets de l'annexe 5.

Abstentions

Mesdames et Messieurs BOUCHET (49), CARCENAC (51), DERUYWE (51), JOUANNOT (48), LEMESTRE (43)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

6ème RESOLUTION : QUITUS AU SYNDIC

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Contre

Mesdames et Messieurs BOUCHET (49), CARCENAC (51)

Abstentions

Mesdames et Messieurs JOUANNOT (48), LASSERRE (106), TREMINE (46), MOUSTAMSIK (104)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

7ème RESOLUTION : A/ SUITE A LA REPRISE DU CABINET CHV PAR LE GROUPE EMERIA, NOMINATION DE LA SOCIETE FONCIA VAL DE MARNE EN QUALITE DE SYNDIC

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, nomme la société FONCIA VAL DE MARNE SAS au capital de 1 610 250,00 €, ayant son siège social à l'adresse suivante 259 avenue du General Leclerc 94700 MAISONS ALFORT, en qualité de Syndic pour une durée de douze mois qui prendra effet le 1^{er} juillet 2025, soit jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ou celle convoquée en application de l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi du 14 décembre 2000, statuant aux conditions de majorité simple, son mandat prenant fin au plus tard le 30 juin 2026.

Contre

Mesdames et Messieurs BOULLENOT (60), GIOVANNONE (46), HERVE (46), LAURISSE (46), LEMESTRE (43)

Abstentions

Mesdames et Messieurs ACARD (53), FLAM (48), LASERRE (106), MATA (100), RIGUET (51)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

B/ REMUNERATION DE LA SOCIETE FONCIA VAL DE MARNE

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré, accepte la mission et les honoraires définis au contrat qui était joint à la convocation.

Les honoraires de gestion courante sont fixés pour la durée du mandat à la somme de 20.691,67 € HT (soit 24.830,00 € TTC).

L'Assemblée Générale a pris connaissance de l'ensemble des prestations particulières et de leurs tarifs figurant au contrat et en accepte l'intégralité des termes et conditions.

Les Copropriétaires, pris individuellement, autorisent expressément le Syndic à facturer et percevoir les honoraires des prestations particulières mentionnées dans son contrat.

Le Président de séance est spécialement mandaté à cet effet pour signer le contrat.

Les prestations particulières seront les mêmes que C.H.V. à l'exception des facturations individuelles (recouvrement).

Contre

Mesdames et Messieurs BOULLENOT (60), GIOVANNONE (46), HERVE (46), LAURISSE (46), LEMESTRE (43)

Abstentions

Mesdames et Messieurs ACARD (53), FLAM (48), LASERRE (106), MATA (100), RIGUET (51)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

8ème RESOLUTION : RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré nomme en qualité de Membres du Conseil Syndical pour une durée de un an :

8-1 : Monsieur GUILLARD

Contre

Madame DANG (51)

Abstentions

Mesdames et Messieurs GUIGNANDON (46), LEMESTRE (43), PECQUET (49)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

8-2 : Monsieur BERTIN

Contre

Madame DANG (51)

Abstentions

Mesdames et Messieurs GUIGNANDON (46), LEMESTRE (43), PECQUET (49)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

**9ème RESOLUTION : AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE
DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré ajuste le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, tel qu'il lui a été présenté par le Syndic, et qui s'élève à la somme de : 40.000,00 €

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels par quart et à chaque début de trimestre.

Contre

Madame DANG (51)

Abstention

Monsieur DERUYWE (51)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

**10ème RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE
DU 01/01/2026 au 31/12/2026**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré adopte le budget prévisionnel pour l'exercice au 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026, tel qu'il lui a été présenté par le Syndic, et qui s'élève à la somme de : 40.000,00 €

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels par quart et à chaque début de trimestre.

Contre

Madame DANG (51)

Abstention

Monsieur DERUYWE (51)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

11ème RESOLUTION : MODALITE DE CONTROLE DES PIECES COMPTABLES PAR LES COPROPRIETAIRES AVANT L'ASSEMBLEE

L’Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, fixe au lundi qui précède la tenue de l’Assemblée Générale annuelle de 9 H 00 à 13 H 00 et de 14 H 00 à 17 H 30 dans les locaux du Syndic situés au 23 Avenue du Gouverneur Général Binger 94100 SAINT MAUR DES FOSSES, le jour de contrôle des pièces comptables par tout copropriétaire qui le souhaite en plus du contrôle à réaliser par le Conseil Syndical (Il est demandé aux Copropriétaires de bien vouloir en aviser au préalable le service comptabilité).

Abstentions

Mesdames et Messieurs GIOVANNONE (46), HENRY (51), RIGUET (51)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

12ème RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L’Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré vote un montant de 1.300,00 € H.T. pour une mise en concurrence des marchés et contrats.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

13ème RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE CONSULTATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

L’Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré fixe à la somme de 1.000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic doit consulter le Conseil Syndical, conformément à l’Article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

14ème RESOLUTION : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL DE PRENDRE DES DECISIONS D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS RELEVANT DE LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10/07/1965 ET MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS QUE CELUI-CI EST EN DROIT D'ENGAGER DANS LE CADRE DE CETTE DELEGATION

L’Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, accorde la délégation de pouvoirs au Conseil Syndical de prendre des décisions d’entretien des bâtiments relevant de la majorité de l’article 24 de la loi du 10/07/1965 (excluant l’approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel ou les adaptations du Règlement de Copropriété et issue de l’article 21-1 de la loi du 10/07/1965) et fixe à la somme de 3.000,00 € TTC le montant des marchés et contrats que celui-ci est en droit d’engager dans le cadre de cette délégation. Il est rappelé que le Conseil Syndical est dûment habilité par l’Assemblée Générale qui lui confie un mandat express pour le choix des prestataires dans le cadre de la renégociation des contrats déjà existants.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

15ème RESOLUTION : EN APPLICATION DE L'ARTICLE 58 DE LA LOI ALUR DU 24/03/2014, DETERMINATION DU POURCENTAGE DE COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après avoir délibéré, fixe à 5 % du budget prévisionnel voté à la 9^{ème} résolution soit la somme de 2.000,00 €, la cotisation annuelle du fonds travaux.

Il est rappelé que ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Contre

Mesdames et Messieurs BOULLENOT (60), DANG (51)

Absentions

Mesdames et Messieurs CARCENAC (51), GIOVANNONE (46), LEMESTRE (43), PECQUET (49)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

16ème RESOLUTION : DECISION A PRENDRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMISE EN SERVICE DE L'ENTREE PIETONNE « 11 BIS AVENUE AUGUSTE RODIN »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser des travaux de remise en service de l'entrée piétonne « 11 bis avenue Auguste Rodin ».

Le Syndic demandera à la mairie l'autorisation pour éventuellement fermer définitivement cet accès.

Abstentions

Mesdames et Messieurs GIOVANNONE (46), MATA (100), OBERLIN (51), PECQUET (49), RUDZKI (43)

* n'a pas participé au vote : Monsieur MAROUTEAU (129)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

QUESTIONS DIVERSES

- Il est précisé que le Syndic reprendra la gestion de la sécurité incendie dans le cadre de ses fonctions à compter du 1^{er} janvier 2026
- **Les Copropriétaires sont informés que LOGIFAC lancera une campagne de réparation/changement des ballons d'eau chaude. Nous vous invitons à faire un retour rapidement auprès de LOGIFAC.**
En effet, nous constatons de nombreux problèmes liés à des fuites de ballons et l'Assemblée Générale considère qu'il est préférable de faire du préventif plutôt que du curatif
- Information sur le tri des déchets : L'Assemblée Générale prend acte de la note qui était jointe à la Convocation

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président lève la séance à 20 H 30.

Rappel 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 deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai d'un mois à compter de la date 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.

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
LE SECRETAIRE
ALEXANDRE PONSIN

