

Ref : 547

22 avril 2025

CHEZY SUR MARNE - LES PORTES DE CHAMPAGNE
17-25 GRANDE RUE
02 570, CHEZY SUR MARNE

Procès Verbal de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RÉSIDENCE LES PORTES DE CHAMPAGNE - CHEZY SUR MARNE du 22 avril 2025

Le 22 avril 2025 à 18:00 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale en visio-conférence à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter et qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance. Le président de séance constate d'après la feuille de présence et qu'il certifie exacte que :

Etaient PRESENTS : (ou ayant voté par correspondance)	28 copropriétaires représentant 2952.0 / 10000.0 ièmes SARL BERTHOMIEU INVEST BIS - Madame Françoise Berthomieu 96.0 Madame Alexandra Zbyszewski et Monsieur Ulfr Bietz 99.0 Madame Nathalie Fourgeaud et Monsieur François Caillaud 187.0 Madame Simone Ruggero et Monsieur Jean-Yves Caquelin 87.0 Madame Jacqueline Yolande et Monsieur Christian Cayla 99.0 Madame Gladys Chane Woon Ming 98.0 Madame Pascale Wiczorek et Monsieur Rudy Chimiack 121.0 Monsieur Christophe Damas 95.0 Madame Dominique Fernade et Monsieur Arnaud De Magneval 108.0 Madame Dominique Normand et Monsieur Johane Dussart 98.0 Madame Mary-Laure Fayard 118.0 Madame Jacqueline Genovese 82.0 Madame Martine Castelnau et Monsieur Marc Houry 93.0 Madame Brigitte Chimiack et Monsieur Regis Lamarle 101.0 Madame Sophie Louise et Monsieur Alexandre Lemaitre 95.0 Madame Lydie Tanchon et Monsieur Renaud Martin 98.0 Madame Michèle Buvel et Monsieur Jacques Nicolini 98.0 Madame Fanny Pelé 197.0 Madame Christine Martin et Monsieur Luc Peraldi 98.0 Mademoiselle Anita Reix et Monsieur Jean Reix 89.0 Monsieur François Szezot 84.0 Madame Dominique Orsini 100.0 Monsieur Emmanuel Greif 95.0 Monsieur Nicolas Hugues 121.0 Madame Armelle Kermorgant et Madame Julie Rampant 96.0 Madame Stéphanie Levasseur et Monsieur Anthony Bance 98.0 Monsieur Baptiste Roger 103.0 Madame Carole Hoellinger et Monsieur Maxime De Andres 98.0
Etaient REPRESENTES :	20 copropriétaires représentant 4300.0 / 10000.0 ièmes SNC LES MOLIERES - Monsieur Georges Di Russo Représenté par Madame Nathalie Fourgeaud et Monsieur François Caillaud 98.0 Madame Cécile Dufour et Monsieur Nicolas Allouchery Représenté par Madame Michèle Buvel et Monsieur Jacques Nicolini 98.0 Madame Eveline Colin et Monsieur Michel André Bigot Représenté par Madame Simone Ruggero et Monsieur Jean-Yves Caquelin 94.0 Madame Géraldine Cronier et Monsieur Serge Burger Représenté par Madame Michèle Buvel et Monsieur Jacques Nicolini 95.0 Monsieur Frédéric Duflo Représenté par Madame Alexandra Zbyszewski et Monsieur Ulfr Bietz 210.0 Madame Brigitte Fahy et Monsieur Jean-Jacques Granotier Représenté par Madame Nathalie Fourgeaud et Monsieur François Caillaud 98.0 Madame Brigitte Vogt et Monsieur Jacques Handschumacher Représenté par Madame Nathalie Fourgeaud et Monsieur François Caillaud 89.0 Madame Sophie Boutroux et Monsieur Frédéric Hardy Représenté par Madame Dominique Fernade et Monsieur Arnaud De Magneval 93.0 Madame Danielle Jeannine et Monsieur Jean-François Kummel Représenté par Madame Michèle Buvel et Monsieur Jacques Nicolini 95.0 Madame Dominique Lucius Représenté par Madame Alexandra Zbyszewski et Monsieur Ulfr Bietz 93.0 Madame Marie Monneret Représenté par Madame Alexandra Zbyszewski et Monsieur Ulfr Bietz 97.0

	Madame Marylène et Monsieur Patrick Moreau Représenté par Madame Dominique Fernade et Monsieur Arnaud De Magneval	95.0
	Madame Angela Popusoi Représenté par Madame Simone Ruggero et Monsieur Jean-Yves Caquelin	93.0
	Madame Marie-Claude Janisson Représenté par Madame Simone Ruggero et Monsieur Jean-Yves Caquelin	94.0
	Monsieur Ramana Seng Représenté par Madame Nathalie Fourgeaud et Monsieur François Caillaud	84.0
	Madame Bénédicte Vernier Représenté par Madame Michèle Buvel et Monsieur Jacques Nicolini	98.0
	SAS DERMOPROTECT - Monsieur Richard Benaksas Représenté par Madame Alexandra Zbyszewski et Monsieur Ulfr Bietz	99.0
	Madame Catherine Marin Représenté par Madame Alexandra Zbyszewski et Monsieur Ulfr Bietz	96.0
	Monsieur Noel Pichollet Représenté par Madame Simone Ruggero et Monsieur Jean-Yves Caquelin	81.0
	SAS LES PORTES DE CHAMPAGNE Représenté par Lucile Lestin	2400.0
Etaient ABSENTS :	27 copropriétaires représentant 2748.0 / 10000.0ièmes	

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : Madame Cindy Junghen et Monsieur Jean-François Ancora (93), Monsieur Benedict Celestin Devendra (95), Madame Marie-Pierre Coste et Monsieur Francis Billon (207), Madame Carinne Chauviere et Monsieur Stéphane Camaly (98), Madame Christine Charles (110), Madame Samira Ellaoui et Monsieur Alexandre Clauss (188), Madame Theresa Manners et Monsieur Paul Cocheril (94), Monsieur Gilles Courreges (94), Monsieur Patrice Courtoy (95), Madame Nicole Gineste et Monsieur Jean-François Delsante (97), Monsieur Laurent Fabry (97), Madame Barbara Maume et Monsieur Laurent Gojosso (95), Monsieur Alexandre Haennel (93), Madame Chieko Hayashi (93), Madame Véronique Bouvet et Monsieur Pascal Herbin (87), Madame Cecile et Monsieur Remi Nicolas (95), Madame Clarisse Lecouffe et Monsieur Olivier Ohresser (101), Monsieur Pascal Petit (89), Madame Isabelle Zevaco et Monsieur Marc Pierre Pontette (93), Monsieur Titouan Poulain-Lardy-Gaillot (88), Madame Patricia Albertone (88), EURL BELKA - Monsieur Varlet (94), Madame Laurence Menant et Monsieur Laurent Daure (100), Monsieur Alexandre Weiss (94), Madame Christine Chasselat (88), POTRON FINANCES (87), Madame Michèle Belsoeur Galateau (95)

La séance a débuté le 22 avril 2025 à 18:08:00 (GMT+01:00) Paris

Les délibérations ont porté sur l'ordre du jour suivant:

- 1/ ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE - Article 24 (Majorité simple)
- 2/ ELECTION DU SCRUTATEUR - Article 24 (Majorité simple)
- 3/ ELECTION D'UN SECRÉTAIRE - Article 24 (Majorité simple)
- 4/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 - Article 24 (Majorité simple)
- 5/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2026 AU 31.12.2026 - Article 24 (Majorité simple)
- 6/ QUITUS AU SYNDIC. - Article 24 (Majorité simple)
- 7/ DÉSIGNATION DU SYNDIC. - Article 25(Majorité absolue)
- 8.1 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Monsieur Benedict CELESTIN DEVENDRA - Article 25(Majorité absolue)
- 8.2 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Madame Alexandra BIETZ - Article 25(Majorité absolue)
- 8.3 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Monsieur François CAILLAUD - Article 25(Majorité absolue)
- 8.4 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Monsieur François BILLON - Article 25(Majorité absolue)
- 9/ MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS. - Article 25(Majorité absolue)
- 10/ MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL. - Article 25(Majorité absolue)
- 11 / POINT D'INFORMATION

1/ ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE- Article 24 (Majorité simple)

Monsieur Caillaud est élu(e) président(e) de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	7152.0 / 7152	47 / 47
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 7152	0 / 47
Abstention	1,38% des présents et représentés	100.0 / 7252.0	1 / 48

Se sont exprimés : 47 / 48

Se sont abstenus : Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

2/ ELECTION DU SCRUTATEUR- Article 24 (Majorité simple)

Monsieur Caquelin est élu(e) scrutateur (trice).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	7152.0 / 7152	47 / 47
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 7152	0 / 47
Abstention	1,38% des présents et représentés	100.0 / 7252.0	1 / 48

Se sont exprimés : 47 / 48

Se sont abstenus : Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

3/ ELECTION D'UN SECRÉTAIRE- Article 24 (Majorité simple)

Domusvi Conseil Immobilier est élu secrétaire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	7152.0 / 7152	47 / 47
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 7152	0 / 47
Abstention	1,38% des présents et représentés	100.0 / 7252.0	1 / 48

Se sont exprimés : 47 / 48

Se sont abstenus : Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

4/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024- Article 24 (Majorité simple)

Pièces annexes :

L'état financier après répartition au 31.12.2024 (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 1.01.2024 au 31.12.2024 comprenant :

L'état financier après répartition au 31.12.2024 (Annexe 1)

Le compte général de l'exercice clos réalisé du 01.01.2024 au 31.12.2024

Comprenant :

les charges et produits de l'exercice par nature

les opérations courantes par clés de répartition

La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	6566.0 / 6566	41 / 41
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 6566	0 / 41
Abstention	9,46% des présents et représentés	686.0 / 7252.0	7 / 48

Se sont exprimés : 41 / 48

Se sont abstenus : Madame Jacqueline Yolande et Monsieur Christian Cayla (99), Madame Armelle Kermorgant et Madame Julie Rampant (96), Madame Dominique Fernade et Monsieur Arnaud De Magneval (108), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Sophie Boutroux et Monsieur Frédéric Hardy (93), Madame Marylène et Monsieur Patrick Moreau (95), Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

5/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2026 AU 31.12.2026- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de **14 600 euros**.

Rappel : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provision émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre (Article 14 – 1 de la loi du 10 juillet 1965)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	6961.0 / 6961	45 / 45
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 6961	0 / 45
Abstention	4,01% des présents et représentés	291.0 / 7252.0	3 / 48

Se sont exprimés : 45 / 48

Se sont abstenus : Madame Armelle Kermorgant et Madame Julie Rampant (96), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

6/ QUITUS AU SYNDIC.- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée donne au syndic Quitus plein et entier de sa gestion pour l'exercice arrêté au 31.12.2024.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	6761.0 / 6761	43 / 43
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 6761	0 / 43
Abstention	6,77% des présents et représentés	491.0 / 7252.0	5 / 48

Se sont exprimés : 43 / 48

Se sont abstenus : Madame Dominique Fernade et Monsieur Arnaud De Magneval (108), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Sophie Boutroux et Monsieur Frédéric Hardy (93), Madame Marylène et Monsieur Patrick Moreau (95), Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

7/ DÉSIGNATION DU SYNDIC.- Article 25 (Majorité absolue)

PJ : Contrat de syndic

L'Assemblée Générale désigne DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER dont le siège social est sis 46/48 rue Carnot 92150 SURESNES en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du **22/04/2025**.

L'Assemblée générale mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	70,57%	7057.0 / 10000.0	46 / 48
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 48

Abstention	1,95%	195.0 / 10000.0	2 / 48
------------	-------	-----------------	--------

Se sont exprimés : 48 / 48

Se sont abstenus : Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à la majorité

8.1 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Monsieur Benedict CELESTIN DEVENDRA- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	61,77%	6177.0 / 10000.0	38 / 48
Contre	1,03%	103.0 / 10000.0	1 / 48
Abstention	9,72%	972.0 / 10000.0	9 / 48

Se sont exprimés : 48 / 48

Se sont opposés à la décision : Monsieur Baptiste Roger (103)

Se sont abstenus : Madame Géraldine Cronier et Monsieur Serge Burger (95), Madame Bénédicte Vernier (98), Madame Danielle Jeannine et Monsieur Jean-François Kummel (95), Madame Cécile Dufour et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Madame Armelle Kermorgant et Madame Julie Rampant (96), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Fanny Pelé (197), Madame Michèle Buvel et Monsieur Jacques Nicolini (98), Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à la majorité

8.2 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Madame Alexandra BIETZ- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	62,67%	6267.0 / 10000.0	39 / 48
Contre	6,94%	694.0 / 10000.0	6 / 48
Abstention	2,91%	291.0 / 10000.0	3 / 48

Se sont exprimés : 48 / 48

Se sont opposés à la décision : Madame Alexandra Zbyszewski et Monsieur Ulfr Bietz (99), Madame Dominique Lucius (93), SAS DERMOPROTECT - Monsieur Richard Benaksas (99), Monsieur Frédéric Duflo (210), Madame Marie Monneret (97), Madame Catherine Marin (96)

Se sont abstenus : Madame Armelle Kermorgant et Madame Julie Rampant (96), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à la majorité

8.3 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Monsieur François CAILLAUD- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	69,61%	6961.0 / 10000.0	45 / 48
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 48
Abstention	2,91%	291.0 / 10000.0	3 / 48

Se sont exprimés : 48 / 48

Se sont abstenus : Madame Armelle Kermorgant et Madame Julie Rampant (96),Monsieur Emmanuel Greif (95),Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à la majorité

8.4 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : Monsieur François BILLON- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	69,61%	6961.0 / 10000.0	45 / 48
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 48
Abstention	2,91%	291.0 / 10000.0	3 / 48

Se sont exprimés : 48 / 48

Se sont abstenus : Madame Armelle Kermorgant et Madame Julie Rampant (96),Monsieur Emmanuel Greif (95),Madame Dominique Orsini (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Dominique Orsini (100)

Cette résolution est acceptée à la majorité

9/ MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS.- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale fixe à euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

SANS OBJET

Cette résolution est non votée

10/ MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL.- Article 25(Majorité absolue)

Hors application de l'article 18.3 alinéa, en cas d'urgence.

L'Assemblée Générale fixe à euros TTC, le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

SANS OBJET

Cette résolution est non votée

11 / POINT D'INFORMATION

Pièce-jointe : Rapport d'Expertise en Evaluation Immobilière (29/05/2024) - FABIEN BRARD EXPERTISE

- Domusvi va adresser un rappel à tous les copropriétaires pour le paiement de leur quote-part de l'expertise BRARD

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée le 22 avril 2025 à 18:26:29 (GMT+01:00) Paris

Le président Madame Nathalie Fourgeaud et Monsieur François Caillaud (187) 	Le secrétaire Sophie De Winter 	Les scrutateurs Madame Simone Ruggero et Monsieur Jean-Yves Caquelin (87) 
--	--	---

IMPORTANT : Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article (Article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)