

Ref : 547

26 mars 2024

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

## Procès Verbal de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CHEZY SUR MARNE - LES PORTES DE CHAMPAGNE du 26 mars 2024

Le 26 mars 2024 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 :	
30 copropriétaires représentant 3253.0 / 10000.0 ièmes	
Madame Alexandra et Monsieur Ulf Bietz	99.0
SAS DERMOPROTECT Monsieur Richard Benaksas	99.0
Madame et Monsieur Francis Billon	207.0
Madame et Monsieur Frédéric Duflo	210.0
Madame Michèle Belsoeur	95.0
Madame et Monsieur Johane Dussart	98.0
Madame et Monsieur Christian Cayla	99.0
Madame Jacqueline Genovese	82.0
Monsieur Jean-Michel Reix	89.0
Madame et Monsieur Nicolas Hugues	121.0
Madame Marie-Laure Fayard	118.0
Monsieur Laurent Fabry	97.0
Monsieur Christophe Damas	95.0
Madame et Monsieur Francois Kummel	95.0
Madame et Monsieur Nicolas Allouchery	98.0
Madame Isabelle et Monsieur Marc Pontette - Zevaco	93.0
Madame et Monsieur Jean-François Delsante	97.0
Monsieur Baptiste Roger	103.0
Madame et Monsieur François Caillaud	187.0
Madame et Monsieur Arnaud De Magneval	108.0
SNC LES MOLIERES Monsieur Georges Di Russo	98.0
Madame et Monsieur Jean-Yves Caquelin	87.0
Monsieur Emmanuel Greif	95.0
Madame Gladys Chane Woon Ming	98.0
Monsieur Benedict Celestin Devendra	95.0
Madame Lydie Tanchon et Monsieur Renaud Martin	98.0
Madame Brigitte et Monsieur Regis Chimiack-Lamarle	101.0





	Madame et Monsieur Jacques Nicolini	98.0
	Madame et Monsieur Luc Peraldi	98.0
	Monsieur Jean-Claude Riche	95.0
<b>Etaient</b>	19 copropriétaires représentant 4207.0 / 10000.0 ièmes	
<b>REPRESENTEES :</b>	Madame Dominique Lucius Représenté par SAS DERMOPROTECT Monsieur Richard Benaksas	93.0
	Monsieur Ramana Seng Représenté par Madame et Monsieur François Caillaud	84.0
	Madame et Monsieur Michel Bigot Représenté par SAS DERMOPROTECT Monsieur Richard Benaksas	94.0
	Madame Marie-Claude Rebeyrolle Représenté par SAS DERMOPROTECT Monsieur Richard Benaksas	94.0
	Madame et Monsieur Jacques Handschumacher Représenté par Madame et Monsieur François Caillaud	89.0
	Madame Véronique et Monsieur Pascal Herbin - Bouvet Représenté par SAS DERMOPROTECT Monsieur Richard Benaksas	87.0
	Madame et Monsieur Serge Burger Représenté par Madame et Monsieur François Caillaud	95.0
	Madame Benedicte Vernier Représenté par Madame et Monsieur Francis Billon	98.0
	Madame Chieko Hayashi Représenté par Madame et Monsieur Francis Billon	93.0
	SARL BERTHOMIEU INVEST BIS Madame Françoise Berthomieu Représenté par Madame et Monsieur Francois Kummel	96.0
	Monsieur Patrice Courtoy Représenté par Madame et Monsieur François Caillaud	95.0
	Monsieur François Szezot Représenté par Madame et Monsieur Francis Billon	84.0
	Madame Pascale et Monsieur Daniel Chimiack Représenté par Madame et Monsieur François Caillaud	121.0
	Madame Fanny Pele Représenté par Madame et Monsieur Francois Kummel	197.0
	Madame et Monsieur Jean-Jacques Granotier Représenté par Madame et Monsieur Francis Billon	98.0
	Madame Stephanie et Monsieur Anthony Bance Représenté par Madame et Monsieur Francis Billon	98.0
	Madame Catherine Marin Représenté par Madame et Monsieur Francis Billon	96.0
	Madame et Monsieur Patrick Moreau Représenté par SAS DERMOPROTECT Monsieur Richard Benaksas	95.0
	SAS LES PORTES DE CHAMPAGNE Représenté par Lucile Lestin	2400.0

**Etaient ABSENTS :** 26 copropriétaires représentant 2540.0 / 10000.0ièmes

**Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance :** Madame et Monsieur Alexandre Weiss (94), Monsieur Noel Pichollet (81), Monsieur Marc Houry (93), Madame et Monsieur Paul Cocheril (94), Monsieur Laurent Daure (100), Madame Patricia Albertone (88), Monsieur Alexandre Haennel (93), Madame Christine Chasselat (88), Madame et Monsieur Stéphane Camaly (98), Monsieur Olivier Ohresser (101), Madame Cecile et Monsieur Remi Nicolas (95), EURL BELKA Monsieur Varlet (94), Madame Angela Popusoi (93), Monsieur Stéphane Eon (100), Monsieur Laurent Gojoso (95), Madame Denise De Breyne (96), Monsieur Gilles Courreges (94), Madame Christine Charles (110), Monsieur Titouan et Monsieur David Poulaing-Lardy-Gaillot (88), Monsieur Alexandre Clauss (188), Monsieur Pascal Petit (89), Madame et Monsieur Julien Bastide (87), Madame Marie Monneret (97), Madame Jean-François Madame, Monsieur Ancora (93), Madame et Monsieur Frédéric Hardy (93), Madame Carole et Monsieur Maxime De Andres (98)

**La séance a débuté le 26 mars 2024 à 18:10:29 (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 2023 - Article 24 (Majorité simple)
- 5/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2025 AU 31.12.2025 - 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 CELESTIN DEVENDRA - Article 25(Majorité absolue)





- 8.2 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MADAME BIETZ - Article 25(Majorité absolue)
- 8.3 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR CAILLAUD - Article 25(Majorité absolue)
- 8.4 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR 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/ PROPOSITION D'UN DEVIS POUR EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE - Article 24 (Majorité simple)
- 12/ CALENDRIER DES APPELS DES FONDS - Article 24 (Majorité simple)
- 12/ CALENDRIER DES APPELS DES FONDS - Article 24 (Majorité simple)
- 13 / POINT D'INFORMATION

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

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

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	97,41%	7267.0 / 7460.0	47 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 7460.0	0 / 49
Abstention	2,59%	193.0 / 7460.0	2 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Monsieur Emmanuel Greif (95)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

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

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

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	97,41%	7267.0 / 7460.0	47 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 7460.0	0 / 49
Abstention	2,59%	193.0 / 7460.0	2 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Monsieur Emmanuel Greif (95)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

#### **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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	97,41%	7267.0 / 7460.0	47 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 7460.0	0 / 49
Abstention	2,59%	193.0 / 7460.0	2 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Monsieur Emmanuel Greif (95)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

#### **4/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023- Article 24 (Majorité simple)**

Pièces annexes :

L'état financier après répartition au 31.12.2023 (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 1.01.2023 au 31.12.2023 comprenant :

L'état financier après répartition au 31.12.2023 (Annexe 1)

Le compte général de l'exercice clos réalisé du 01.01.2023 au 31.12.2023

Comportant :

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 01.01.2023 au 31.12.2023

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	96,10%	7169.0 / 7460.0	46 / 49





Contre	0,00%	0.0 / 7460.0	0 / 49
Abstention	3,90%	291.0 / 7460.0	3 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Gladys Chane Woon Ming (98)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame Gladys Chane Woon Ming (98)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

#### **5/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2025 AU 31.12.2025- 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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	94,77%	7070.0 / 7460.0	45 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 7460.0	0 / 49
Abstention	5,23%	390.0 / 7460.0	4 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Christian Cayla (99), Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Gladys Chane Woon Ming (98)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

#### **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 31.12.2023.

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	93,31%	6961.0 / 7460.0	44 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 7460.0	0 / 49
Abstention	6,69%	499.0 / 7460.0	5 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Madame Michèle Belsoeur (95), Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Monsieur Baptiste Roger (103), Madame et Monsieur Arnaud De Magneval (108), Monsieur Emmanuel Greif (95)





Cette résolution est acceptée à la majorité

**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 **26/03/2024**.

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	71,59%	7159.0 / 10000.0	46 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 49
Abstention	3,01%	301.0 / 10000.0	3 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Madame et Monsieur Arnaud De Magneval (108), Monsieur Emmanuel Greif (95)

Cette résolution est acceptée à la majorité

**8.1 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR 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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	73,65%	7365.0 / 10000.0	48 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 49
Abstention	0,95%	95.0 / 10000.0	1 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Monsieur Emmanuel Greif (95)

Cette résolution est acceptée à la majorité





## 8.2 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MADAME 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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	72,62%	7262.0 / 10000.0	47 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 49
Abstention	1,98%	198.0 / 10000.0	2 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Monsieur Baptiste Roger (103), Monsieur Emmanuel Greif (95)

Cette résolution est acceptée à la majorité

## 8.3 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR 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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	73,65%	7365.0 / 10000.0	48 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 49
Abstention	0,95%	95.0 / 10000.0	1 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Monsieur Emmanuel Greif (95)

Cette résolution est acceptée à la majorité

## 8.4 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR 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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>





Pour	73,65%	7365.0 / 10000.0	48 / 49
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 49
Abstention	0,95%	95.0 / 10000.0	1 / 49
Se sont exprimés : 49 / 49			
Se sont abstenus : Monsieur Emmanuel Greif (95)			

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/ PROPOSITION D'UN DEVIS POUR EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE- Article 24 (Majorité simple)**

**PJ : contrat d'expertise - FABIEN BRARD EXPERTISE**

L'Assemblée Générale décide de faire réaliser une évaluation de la valeur locative de la résidence LES PORTES DE CHAMPAGNE à CHEZY SUR MARNE et, mandate le syndic pour souscrire le contrat, selon la proposition jointe, auprès de la société **FABIEN BRARD EXPERTISE** pour un montant de 4 721 euros TTC.

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	97,45%	7270.0 / 7460.0	47 / 49
Contre	1,27%	95.0 / 7460.0	1 / 49





Abstention 1,27% 95.0 / 7460.0 1 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont opposés à la décision : Monsieur Christophe Damas (95)

Se sont abstenus : Monsieur Emmanuel Greif (95)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

#### **12/ CALENDRIER DES APPELS DES FONDS- Article 24 (Majorité simple)**

L'Assemblée Générale décide que la somme de **4 721** euros TTC sera appelée par le syndic selon le calendrier suivant : **100% le 01/09/2024.**

**Cette résolution est non votée**

#### **12/ CALENDRIER DES APPELS DES FONDS- Article 24 (Majorité simple)**

L'Assemblée Générale décide que la somme de **4 721** euros TTC sera appelée par le syndic selon le calendrier suivant : **100% le 01/04/2024.**

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	94,25%	6330.0 / 6716.0	39 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 6716.0	0 / 43
Abstention	5,75%	386.0 / 6716.0	4 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus : Monsieur Christophe Damas (95), Madame et Monsieur Nicolas Allouchery (98), Monsieur Emmanuel Greif (95), Madame Gladys Chane Woon Ming (98)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

#### **13 / POINT D'INFORMATION**

Pour information, le taux d'occupation de la résidence à date est de 88,4 %.

**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 26 mars 2024 à 18:42:40 (GMT+01:00) Paris**





Le président  
SAS DERMOPROTECT Monsieur Richard  
Benaksas



Le secrétaire  
Sophie De Winter



Les scrutateurs  
Madame et Monsieur François Caillaud



**IMPORTANT :** Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine d'échéance, 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 (Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), 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. (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01 .86)



