

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Versailles et par-devant nous, Greffier,

Maître Pascale REGRETTIER

Avocat associé du cabinet HANDENGUE ET ASSOCIES

7 rue Jean Mermoz

78000 VERSAILLES

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès verbal d'assemblée générale du 1^{er} juin 2023 votant la procédure de saisie immobilière

Et Maître REGRETTIER, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
LES PARKINGS DU SANCERROIS
2 SQUARE DE LA CANCHE
78990 ELANCOURT**

Elancourt, le 1 juin 2023

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 01/06/2023**

Le jeudi 1 juin 2023,

Mesdames et Messieurs les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation individuelle et régulière du syndic, le **jeudi 1 juin 2023 à 17 heures au AGENCE SAINT SIMON**

**PARC EUCLIDE -
6 RUE BLAISE PASCAL
78990 ELANCOURT.**

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

	Nombre	Tantièmes
Présents (A)	14	2 395
Représentés (B)	17	2 536
Votent par correspondance (C)	13	1 627
Total (A+B+C)	44	6 558
Absents	47	3 442
Total Copropriété	91	10 000

Sont absents et non représentés : M. AIBOUT (15), MME ARAIGNON DANIELLE (15), Mr BEDKOWSKI (172), M. BILLIET JEAN-PIERRE (173), M. BOITEL GERARD (173), MME BOSSU JOSETTE (15), MME CAPIZZI EVELYNE (15), [REDACTED] CHRISTIAN (173), M. ou MME CHOPIN MICHEL (187), M. ou MME CHOUKROUN JEAN-LOUIS ET DANIELLE (15), MME COATRIEUX GENEVIEVE (15), M. ou MME CORBENT FRANCOIS ET MARIE-WEDNA (15), MME CORNUOT ISABELLE (173), M. DEPLACE OLIVIER (15), SCI DJUN (15), Mr FERNANDES DE OLIVEIRA (172), M. FONTAINE RAYMOND (172), MME GUILLARD GILBERTE (173), MME HARDIT CLAUDE (15), MME HENRIET DANIELLE (15), MME JANICOT COLETTE (187), Mr LACOUR CHARLES-HENRI (173), M. ou MME LAUNNOY ESTUBLIER (15), MME LE FLOCH NOEMIE (15), M. LEGAREZ DIDIER (15), M. LEVALLOIS FABRICE (15), MME LORSERY VIRGINIE (15), M. ou MME MAYET RENE (187), IND. MEUNIER/RICHARD (173), MME MIRONNEAU VERONIQUE (15), M. ou MME MONIER MICHEL (15), Mr MONTEGU NICOLAS (172), M. ou MME NGUYEN JC ET STEPHANIE (15), M. NICOU STEPHANE (15), M. ou MME PAGES-TRIQUET (173), M. ou MME PAILLOLE PHILIPPE (15), M. PLESKOFF JEAN (15), MME PONDADVEN MURIEL (15), M. ou MME POTDEVIN ERIC (15), Mr QUEVILLY GREGORY (15), M. ou MME ROBIN ROGER (15), MME SABEAU-JOUANNET BRIGITTE (187), M. SAINT DIZIER PATRICK (15), M. SAMPAJO SEBASTIEN (172), MME VALLEE / BIZEUL MARIE-THERESE (15), M. ou MME VERNIERES GERARD (15), M. ZANDERMAN JULIEN (15)

Sont entrés en cours de séance : M. ou MME SMAGUE PATRICK (187) à 17h 24 (vote n° 1)

L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

Les copropriétaires sont appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1°) **DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2°) **DESIGNATION DU/DE LA PREMIER(E) SCRUTATEUR(TRICE) DE SEANCE**
- 3°) **DESIGNATION DU/DE LA SECOND(E) SCRUTATEUR(TRICE) DE SEANCE**
- 4°) **DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**
- 5°) **RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**
- 6°) **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**

FN

AR
C

- 7°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
- 8°) QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION SUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
- 9°) NOMINATION DE L'AGENCE SAINT SIMON EN QUALITE DE SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION
- 10°) DECISION A PRENDRE SUR LA DISPENSE DE PROCEDER A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC
- 11°) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
- 12°) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
- 13°) DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UNE ANNEE (vote individuel par candidature)
- 14°) MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURES A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC EST OBLIGATOIRE (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
- 15°) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE
- °) AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL
- 17°) POINT D'INFORMATION: PROCEDURES SDC S/ [REDACTED] LOT N° 307
- 18°) SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DU LOT N°307 APPARTENANT A MONSIEUR CECCHI CHRISTIAN
- 19°) MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N°307 APPARTENANT A MONSIEUR CECCHI CHRISTIAN EN VUE DE SA VENTE JUDICIAIRE
- 20°) CREANCE DOUTEUSES CONCERNANT LE LOT N°307 APPARTENANT A MONSIEUR CECCHI CHRISTIAN
- 21°) RATIFICATION DE L'AUTORISATION A DONNER A MONSIEUR CURNIL COPROPRIETAIRE DES LOTS N°301, 334 ET 416 POUR EFFECTUER LES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE PRISE DE RECHARGE INDIVIDUELLE AU NIVEAU DE SON EMPLACEMENT LOT N°301
- 22°) MISE EN PLACE GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE COLLECTIVE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES
- 23°) AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE OU NATIONALE OU LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES
- 24°) POINT D'INFORMATION : NOUVEAUTE SUR L'EXTRANET SAINT SIMON
- 25°) GESTION COURANTE

Arrivée de M. ou MME SMAGUE PATRICK (187)

1°) DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Est candidat : **Monsieur COUNIL**

FN

4Q B

- Ont voté pour : l'unanimité soit 42 / 42 copropriétaires représentant 6 356 / 6 356 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : 1 / 43 copropriétaires présents et représentés représentant 15 / 6 371 tantièmes.
M. ou MME PERSONNE PATRICK ET ANNIE (15)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

2°) DESIGNATION DU/DE LA PREMIER(E) SCRUTATEUR(TRICE) DE SEANCE

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Est candidat : **Madame KRAPS**

Vote sur la candidature de **Madame KRAPS**

L'assemblée générale désigne **Madame KRAPS** en qualité de scrutateur.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 43 / 43 copropriétaires représentant 6 543 / 6 543 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : 1 / 44 copropriétaires présents et représentés représentant 15 / 6 558 tantièmes.
M. ou MME PERSONNE PATRICK ET ANNIE (15)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

3°) DESIGNATION DU/DE LA SECOND(E) SCRUTATEUR(TRICE) DE SEANCE

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Est candidat : **Monsieur NUNO**

Vote sur la candidature de **Monsieur NUNO**

L'assemblée générale désigne **Monsieur NUNO** en qualité de scrutateur.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 43 / 43 copropriétaires représentant 6 543 / 6 543 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : 1 / 44 copropriétaires présents et représentés représentant 15 / 6 558 tantièmes.
M. ou MME PERSONNE PATRICK ET ANNIE (15)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

4°) DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale désigne **Madame QUILGHINI**, représentant l'Agence SAINT SIMON, en qualité de syndic, comme secrétaire de séance.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 43 / 43 copropriétaires représentant 6 543 / 6 543 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : 1 / 44 copropriétaires présents et représentés représentant 15 / 6 558 tantièmes.
M. ou MME PERSONNE PATRICK ET ANNIE (15)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

5°) RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

(Sans vote)

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, sur son activité pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les remercie.

6°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

FN

AR B
CSC

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de **11 141.16€** pour les opérations courantes et les opérations exceptionnelles.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 44 / 44 copropriétaires représentant 6 558 / 6 558 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : néant
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

7°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de **8286.08 €** pour les opérations courantes et les opérations exceptionnelles.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 44 / 44 copropriétaires représentant 6 558 / 6 558 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : néant
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

8°) QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION SUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus à la SAS AGENCE SAINT SIMON pour sa gestion concernant l'exercice du 22/03/2022 au 31/12/2022.

- Ont voté pour : 35 / 43 copropriétaires représentant 4 426 / 6 371 tantièmes.
 - Ont voté contre : 8 / 43 copropriétaires représentant 1 945 / 6 371 tantièmes.
MME BLANCHARD / EXPOSITO GLADYS (187), Mr BOUDOT MARC (173), M. ou MME BUISSON CLAUDE (172), M. ou MME CURNIL BRUNO (362), MME DEPIERRE DANIELE (173), MME DIARD CATHERINE (517), M. ou MME FERRAND-ANDRIVON YOAN-AMANDINE (188), M. ou MME MAUTIL-QUINOT JEAN-PAUL (173)
 - Se sont abstenus : 1 / 44 copropriétaires présents et représentés représentant 187 / 6 558 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

9°) NOMINATION DE L'AGENCE SAINT SIMON EN QUALITE DE SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale désigne à nouveau, pour une durée de 27 mois et 30 jours, en qualité de syndic la SAS AGENCE SAINT SIMON représentée par M. BREVIER, titulaire de la carte professionnelle GESTION et TRANSACTIONS n°CPI 7801 2018 000 034 270 délivrées le 01/07/2021 par la CCI de PARIS IDF-SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ et bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de 20 360 000,00 Euros octroyée par GALIAN.

Le contrat de syndic prendra effet à la date du **02/06/2023** et restera en vigueur jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice arrêtés au 31/12/2024 et au plus tard, jusqu'au 30/09/2025.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à **2 550,00 € HT**, soit **3 060,00 € TTC** au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du **01/01/2022 au 31/12/2022** et resteront les mêmes pour la période de l'exercice comptable du **01/01/2023 au 31/12/2023**.

Il est précisé qu'un proratas sera réalisé sur les honoraires à compter de la prise d'effet du contrat à savoir le **01/06/2023** conformément à la loi.

FIN

AR B

A titre indicatif, le montant des honoraires comprend : les honoraires de gestion courante, les frais de secrétariat, jusqu'à 2 heures de tenue de l'assemblée générale annuelle.

L'assemblée générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 44 / 91 copropriétaires représentant 6 558 / 10 000 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : néant
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

10°) DECISION A PRENDRE SUR LA DISPENSE DE PROCEDER A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Pour mémoire, la loi A.L.U.R est venue modifier l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 comme suit :

"En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente."

Il est donc proposé à l'assemblée de voter cette dispense prévue par la loi. Il est précisé que cette dispense n'empêche en rien la mise en concurrence du syndic actuel si le conseil syndical le jugeait nécessaire ainsi que tout autre copropriétaire.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, décide, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic prévue pour la prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour : 41 / 91 copropriétaires représentant 6 184 / 10 000 tantièmes.
- Ont voté contre : 1 / 91 copropriétaires représentant 187 / 10 000 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
- Se sont abstenus : 1 / 91 copropriétaires représentant 172 / 10 000 tantièmes.
M. LE CAM SERGE (172)
- Défaillants : 1 / 91 copropriétaires représentant 15 / 10 000 tantièmes.
MME DROUET (15)

Cette résolution est **adoptée**.

11°) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Historique:

Lors de la dernière Assemblée Générale tenue par le Syndic NEXITY, le 23/06/2021, le budget 2023 n'avait pas été adopté par les copropriétaires. L'Agence SAINT SIMON n'ayant repris les Parkings Sancerrois que très récemment en 2022, s'est basé sur le budget 2022 s'élevant à 17 291€ pour réaliser le budget temporaire 2023 et propose dans la présente convocation un budget adapté pour 2023.

L'assemblée générale décide d'ajuster le budget prévisionnel conformément aux annexes jointes à la convocation pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, arrêté à la somme de 18 500€ détaillé comme suit:

-CHARGES COMMUNES GENERALES : 13860€
-CHARGES PARKINGS EXTERIEURS: 500€
-CHARGES ESCALIERS: 4140€

et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution du dit budget et ce par voie de référé directement auprès du

F.N

AR B
CSR

président du Tribunal Judiciaire, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

- Ont voté pour : 43 / 44 copropriétaires représentant 6 385 / 6 558 tantièmes.
 - Ont voté contre : 1 / 44 copropriétaires représentant 173 / 6 558 tantièmes.
M. OLLIVAUX ERIC (173)
 - Se sont abstenus : néant
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

12°) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du **01/01/2024 au 31/12/2024**. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, arrêté à la somme de **18 500 €** et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution du dit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal Judiciaire, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

- Ont voté pour : 43 / 44 copropriétaires représentant 6 385 / 6 558 tantièmes.
 - Ont voté contre : 1 / 44 copropriétaires représentant 173 / 6 558 tantièmes.
M. OLLIVAUX ERIC (173)
 - Se sont abstenus : néant
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

13°) DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UNE ANNEE (vote individuel par candidature)

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Sont actuellement membres du Conseil Syndical : **Mme DEPIERRE, Mme KRAPS, M COURNIL,**

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

ont candidats :, **Mme DEPIERRE, Mme KRAPS, M COURNIL, M NUNO**

13.1°) M. CURNIL BRUNO

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

- Ont voté pour : 43 / 91 copropriétaires représentant 6 371 / 10 000 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : 1 / 91 copropriétaires représentant 187 / 10 000 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

13.2°) MME DEPIERRE DANIELE

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

- Ont voté pour : 43 / 91 copropriétaires représentant 6 371 / 10 000 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : 1 / 91 copropriétaires représentant 187 / 10 000 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

F.N

AR B
CR

13.3°) MME KRAPS CHRISTINE

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

- Ont voté pour : 43 / 91 copropriétaires représentant 6 371 / 10 000 tantièmes.
- Ont voté contre : néant
- Se sont abstenus : 1 / 91 copropriétaires représentant 187 / 10 000 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
- Défaillants : néant

Cette résolution est **adoptée**.

13.4°) Candidature de NUNO

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

- Ont voté pour : 39 / 91 copropriétaires représentant 6 154 / 10 000 tantièmes.
- Ont voté contre : néant
- Se sont abstenus : 1 / 91 copropriétaires représentant 187 / 10 000 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
- Défaillants : 4 / 91 copropriétaires représentant 217 / 10 000 tantièmes.
MME DROUET (15), MME GUEGUEN MARIE THERESE (172), M. GUMY ADRIEN (15), M. ou MME PERSONNE PATRICK ET ANNIE (15)

Cette résolution est **adoptée**.

En conséquence, l'assemblée générale désigne : **Mme DEPIERRE, Mme KRAPS, M COURNIL, M NUNO**

en qualité de membres 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 d'une année et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2022.

14°) MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURES A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC EST OBLIGATOIRE (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Clé de répartition : **CHARGES GENERALES (10 160).**

Présents et représentés : **44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.**

L'assemblée générale décide de fixer à **500,00 euros TTC** le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'avis du Conseil Syndical, saisi par le syndic, sera valablement donné par lettre du président ou de tout membre du Conseil Syndical.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 44 / 91 copropriétaires représentant 6 558 / 10 000 tantièmes.
- Ont voté contre : néant
- Se sont abstenus : néant
- Défaillants : néant

Cette résolution est **adoptée**.

15°) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Clé de répartition : **CHARGES GENERALES (10 160).**

Présents et représentés : **44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.**

L'assemblée générale après délibération fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, est fixé à **500,00 euros TTC**.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 44 / 91 copropriétaires représentant 6 558 / 10 000 tantièmes.
- Ont voté contre : néant
- Se sont abstenus : néant
- Défaillants : néant

Cette résolution est **adoptée**.

FN

le
ckl

16°) AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale autorise le conseil syndical, jusqu'à la prochaine assemblée générale, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, jusqu'à un montant maximum de **3 000,00 euros TTC**.

Le conseil syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

- Ont voté pour : 41 / 91 copropriétaires représentant 6 025 / 10 000 tantièmes.
- Ont voté contre : 2 / 91 copropriétaires représentant 346 / 10 000 tantièmes.
M. OLLIVAUX ERIC (173), M. WATTIER PAUL (173)
- Se sont abstenus : 1 / 91 copropriétaires représentant 187 / 10 000 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
- Défaillants : néant

Cette résolution est **adoptée**.

17°) POINT D'INFORMATION: PROCEDURES SDC S/ MONSIEUR CECCHI CHRISTIAN LOT N° 307

(Sans vote)

Suite à la prise de gestion des parkings Sancerrois, l'Agence SAINT SIMON a constaté que Monsieur CECCHI propriétaire du lot n° 307 était débiteur et sa dette s'élève aujourd'hui à 6968.78€.

Le Conseil syndical nous a indiqué que celui-ci avait été à plusieurs reprises condamné à payer ses charges.

Le syndic s'est mis en relation avec le cabinet GOLDBERG & MASSON avocats qui a suivi l'ensemble des dossiers impayés.

Celui-ci a repris l'ensemble du dossier en main afin de récupérer les sommes dues.

Néanmoins, concernant le jugement du 31/07/2013, un huissier avait été mandaté afin de faire exécuter le jugement. Cette décision n'a actuellement pas pu être exécutée faute d'éléments de solvabilité de Monsieur CECCHI.

A ce jour, l'exécution du jugement du 29/06/2018 n'a pas été engagée.

Il est important d'assigner pour les charges dues après le jugement de 2018 qui concernaient les charges arrêtées au 01/04/2017 car à compter du 23/11/2023 la prescription des charges de 10 ans passera à 5 ans et nous ne serons plus en mesure de récupérer les fonds.

Le Syndic a constaté qu'à plusieurs reprises l'ancien syndic avait proposé la saisie immobilière en vue de la vente du lot n°307 et les copropriétaires avaient rejeté cette proposition.

Afin d'apurer tout ou parti ce compte et de permettre à la comptabilité des parkings de redevenir saine, nous proposons également à la présente Assemblée Générale et sur les conseils de Maître MULQUIN du cabinet GOLDBERG & MASSON avocats la saisie immobilière en vue de la vente du lot N°307.

18°) SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DU LOT N°307 APPARTENANT A MONSIEUR CECCHI CHRISTIAN

Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- Monsieur CECCHI Christian habitant au 80 rue de la Bonne aventure 78000 VERSAIL
- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- 1 emplacement de parking

constituant le lot :

n° 307 du règlement de copropriété des parkings Sancerrois sis 2 square de la Canche 78990 ELANCOURT

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 6968.78€ à la date du 01/04/2023

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du lot 307 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'ART 55 du décret du 17 mars 1967;
- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente du lot dont le détenteur est propriétaire ;
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître MULQUIN du Cabinet GOLDBERG & MASSON avocats ou à défaut à tout autre avocat;
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente;

F. N

AR B
CH

- Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 10 000 euros, nécessaire au financement des frais des intervenants, frais taxé par le Tribunal;
- date d'exigibilité 50% le 01/07/2023 et 50% le 01/10/2023;
- Le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière se fera au temps passé cela portera sur les tâches suivantes:

Transmission de pièces à l'avocat
Recherche de documents
Échanges stratégiques avec l'avocat
Lecture échanges pour les assignations
Communications

- Ont voté pour : 42 / 43 copropriétaires représentant 6 370 / 6 543 tantièmes.
- Ont voté contre : 1 / 43 copropriétaires représentant 173 / 6 543 tantièmes.
M. WATTIER PAUL (173)
- Se sont abstenus : néant
- Défaillants : 1 / 44 copropriétaires représentant 15 / 6 558 tantièmes.
MME DROUET (15)

Cette résolution est **adoptée**.

19°) MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N°307 APPARTENANT A MONSIEUR CECCHI CHRISTIAN EN VUE DE SA VENTE JUDICIAIRE

Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).
Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale ayant décidé d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

- Monsieur CECCHI Christian

propriétaire du local ci-après désigné :
- 1 emplacement de parking box

constituant le lot :
n° 307

- Fixe le montant de la mise à prix à 10 000 euros.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale :

Autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 6968.78 euros à la date du 1er avril 2023 et exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif.

- Autorise le syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location.
- Décide de remettre lesdits biens en vente ;

- Ont voté pour : l'unanimité soit 43 / 43 copropriétaires représentant 6 385 / 6 385 tantièmes.
 - Ont voté contre : néant
 - Se sont abstenus : 1 / 44 copropriétaires présents et représentés représentant 173 / 6 558 tantièmes.
M. WATTIER PAUL (173)
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

20°) CREANCE DOUTEUSES CONCERNANT LE LOT N°307 APPARTENANT A MONSIEUR CECCHI CHRISTIAN

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).
Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- Monsieur CECCHI Christian copropriétaire dans les parkings Sancerrois 2 square de la Canche 78990 ELANCOURT
- propriétaire du local ci-après désigné :
- un emplacement de parking box

F.N

AR K
CNR

constituant le lot :
n° 307

- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 6968.78 euros à la date du 1er avril 2023.

- Constate une créance douteuse à 0€, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme, à la date du 1er Janvier 2022.

Cette provision fera en conséquence l'objet d'une répartition en charges communes générales entre tous les copropriétaires, au titre de l'exercice comptable au cours duquel elle a été adoptée.

- Ont voté pour : 43 / 44 copropriétaires représentant 6 385 / 6 558 tantièmes.

- Ont voté contre : 1 / 44 copropriétaires représentant 173 / 6 558 tantièmes.

M. WATTIER PAUL (173)

- Se sont abstenus : néant

- Défaillants : néant

Cette résolution est adoptée.

21°) RATIFICATION DE L'AUTORISATION A DONNER A MONSIEUR CURNIL COPROPRIETAIRE DES LOTS N°301, 334 ET 416 POUR EFFECTUER LES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE PRISE DE RECHARGE INDIVIDUELLE AU NIVEAU DE SON EMPLACEMENT LOT N°301

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, ratifie l'autorisation à donner à Monsieur CURNIL copropriétaire des lots 301, 334 et 416 qui a effectué, à ses frais exclusifs, les travaux suivants entre mai et juin 2022 :

- d'installation d'une prise de recharge individuelle au niveau de son emplacement N°301 tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation .

Monsieur CURNIL restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

- Ont voté pour : 43 / 91 copropriétaires représentant 6 543 / 10 000 tantièmes.

- Ont voté contre : néant

- Se sont abstenus : néant

- Défaillants : 1 / 91 copropriétaires représentant 15 / 10 000 tantièmes.

MME DROUET (15)

Cette résolution est adoptée.

22°) MISE EN PLACE GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE COLLECTIVE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)

Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

Préambule :

L'article 24-5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités) impose au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la réalisation d'une étude « portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge, le cas échéant les travaux à réaliser à cet effet » ainsi que l'équipement des emplacements de stationnement à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides. La proposition WAAT jointe à la convocation inclut cette analyse des installations électriques existantes.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des offres reçues et après en avoir délibéré :

Décide l'exécution des travaux de pré-équipement collectif du parking pour accueillir des bornes de recharge individuelles

Retient la proposition de la société WAAT « Convention CONFORT » pour réaliser l'installation, la gestion et l'entretien de l'infrastructure.

Autorise le syndic à signer pour le compte de la copropriété une convention relative aux travaux d'infrastructure liant le Syndicat de copropriété, la Caisse des Dépôts et la société WAAT

P.N

BR B
CVR

Autorise le syndic à signer pour le compte de la copropriété une convention relative à la gestion et l'entretien de l'infrastructure, la gestion des abonnements des propriétaires de véhicules électriques liant le Syndicat de copropriété et la société WAAT
Précise que ces travaux étant financés intégralement par les aides et primes ne feront pas l'objet d'appel de fonds ou d'avance de la part de la copropriété
Précise que le SDC deviendra propriétaire après déduction des droits de connexion (prévues dans la convention tripartite LOGIVOLT CDC)

Pour information, le raccordement des bornes individuelles depuis l'infrastructure collective seront des travaux à titre privatif entre le copropriétaire utilisateur et l'opérateur.

- Ont voté pour : 32 / 36 copropriétaires représentant 4 914 / 5 792 tantièmes.
- Ont voté contre : 4 / 36 copropriétaires représentant 878 / 5 792 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187), M. DE SOUZA NICOLAS (346), M. PACAUD DAVID (172), M. WATTIER PAUL (173)
- Se sont abstenus : 7 / 44 copropriétaires présents et représentés représentant 751 / 6 558 tantièmes.
SCI AS IMMOBILIER (173), SCI BA IMMOBILIER (173), MME FAUGERAS JULIE (15), IND. FOURNIER PHILIPPE (187), MME KRAPS CHRISTINE (173), SOCIETE MBS IMMOBILIER (15), M. ou MME PERSONNE PATRICK ET ANNIE (15)
- Défaillants : 1 / 44 copropriétaires représentant 15 / 6 558 tantièmes.
MME DROUET (15)

Cette résolution est **adoptée**.

23°) AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE OU NATIONALE OU LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

*(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance)
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (10 160).*

Présents et représentés : 44 copropriétaires représentant 6 558 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (journal officiel du 24.01.95) décide d'autoriser les services de police (nationale ou municipale) ou de gendarmerie nationaux à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

- Ont voté pour : 43 / 44 copropriétaires représentant 6 371 / 6 558 tantièmes.
 - Ont voté contre : 1 / 44 copropriétaires représentant 187 / 6 558 tantièmes.
M. ou MME AVENEL BERNARD (187)
 - Se sont abstenus : néant
 - Défaillants : néant
- Cette résolution est **adoptée**.

24°) POINT D'INFORMATION : NOUVEAUTE SUR L'EXTRANET SAINT SIMON

(Sans vote)

Attentifs aux besoins et attentes formulés par notre clientèle, nous avons décidé de vous proposer la possibilité d'effectuer le règlement de vos prochains appels de fonds (charges courantes et travaux) directement sur votre compte en ligne rubrique « Payer en Ligne » via notre site www.agencesaintsimon.fr.

Sur vos appels de fonds figurera un QR CODE que vous pourrez flasher (avec votre téléphone portable) pour accéder directement à votre Espace Client.

Deux choix s'offriront à vous :

- 1) Le Prélèvement Automatique : mise en place du prélèvement automatique récurrent.
- 2) Le Prélèvement Ponctuel : autorisation de prélever qu'une seule et unique fois le montant que vous indiquez.

Ce mode de règlement est beaucoup plus sûr et efficace que le chèque dont les pertes postales et falsifications sont de plus en plus nombreuses.

De même, suite au grand succès de l'envoi des appels de fonds par mail, une passerelle pour adhérer à ce service ainsi qu'à la Lettre Recommandée Electronique (pour les convocations et procès-verbaux d'assemblée générale) est disponible sur votre espace client rubrique « Adhérer à la Dématérialisation ». Pour ce faire, il vous suffit de vous connecter à votre espace client

25°) GESTION COURANTE

(Sans vote)

F.N.

AR
OR

**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985**

Alinéas 2 – 3 et 4

« 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.

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."

A 18h20 ,

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

LE PRESIDENT

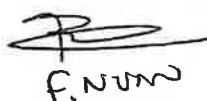
M. COURNIL



R 16/2023

LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. NUNO



F. NUNO

LE SECRETAIRE

Alice QUILGHINI

AGENCE SAINT SIMON
Parc Euclide - 6, rue Blaise Pascal
78990 ELANCOURT
T : 01 30 62 84 67
RCS Versailles B 315 492 652

MME KRAPS



Procès verbal notifié le 06/06/2023 , certifié conforme