

DIRE

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

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

Maitre Alain CIEOL

2 rue de Lorraine

93000 BOBIGNY

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

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

FACE ANNULEE

SOGEY VIVIENNE

SYNDIC - GESTION - TRANSACTION

51 PLACE ST CHARLES

75015 PARIS

Tél. 01.53.86.80.90

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Le Gala

17 / 25 Boulevard LENINE

2 / 10 rue Alcide VELLARD

93000 BOBIGNY

Le **mercredi 15 mai 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Bat B 17 bd Lénine 93000 BOBIGNY dans les locaux de la copropriété

Copropriétaires présents et représentés:

ARDIACA Marie-Helene (78) représentant BERKAT Naima (93), ROEMER Cyrille (79) - BESSY SARL M. SAIZ (781) - CHEN Yen Ho Anny (80) - CLAIRMONT Davy (71) - D HAENE Pascal (54) - EL GUIF LATIFA (54) - HEBEISEN Franck (120) - HONG (63) - HUANG et DING Shichi et Lianhua (110) - JAMAI Abdelkader (125) - LE BOEDEC Joel (130) - MANOHARASEELAN Seltan (104) - MOHANADAS + Munesswaran (77) - MULLOIS Brigitte (81) - MURAIL Mélinda Wendy Marie (67) - NGUYEN THI MINH CHAU (103) - OUZAA Ismahène (66) - OUZAA M Hamed (65) - POOLOGANATHAN & SELLATHAMBY Nishanth & Rathi (100) - SAMSON Monique (71) représentant AO Eric (99), BIDAUT Louis (57) - SIVAKARAN Mylvaganam (97) représentant SUTHAN Kanniah (102) - SIVAKUMAR/PONNUTHURAI SATHASIVAM/THAYANIT (91) - SOTTY Jean-Etienne ou Madame VICENS Fanny (113) - THUSHYANTHAN & INDRAJITH (102) - VEILHAN MARIE LAURE (47) - WENXIU Liu (113) - WORMSER Paul Vincent (75) - ZHENG YUENDONG Thomas (110) - ZHOU MINGHUA (116) -

sont présents ou représentés : 34 / 97 copropriétaires, totalisant 3694 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés : AJ BIO BOBIGNY IMMO MLE JONTE JULIE (305), Monsieur ALI MURTAZA (96), Mr ou Mme ALPHONSE (10), Monsieur ANAR Zahid (96), Monsieur BALAKRISHNAN Sivarajah (119), Mademoiselle BALI HANANE (59), Monsieur BELKADA Djamel (58), Madame BERCHE Beatrice (54), M. et Mme BOUNYASIT THAO Vongsavath (85), M. et Mme CAI Jianhan (150), MONSIEUR CAM Robert (73), M. et Mme CHAN Philippe/Véronique (138), M et Mme CHENG Keshun (121), Monsieur CHENG Zhenggan (146), M. et Mme DAI Lizong (134), Monsieur DAM Thierry (77), M et Mme DANTE Pamela (62), Monsieur DARIB Foued (50), Madame DIACRE Diana (126), Monsieur [REDACTED] Ghislain (115), S.C.I. GALA-HU CHEZ MME HU YUZHOU (68), Monsieur GUENNADIEV Boris (68), Monsieur GUNASEGARAM KUGARUBAN (93), Madame HONG Suzanne (60), Monsieur HU BINBIN (109), Monsieur HU Yi ou Madame CHEN ZHEN ZHEN (102), M et Mme HUANG Zhenghai (139), M et Mme JIANG Yuliang (121), Monsieur KHELIL Abdenour (91), M. et Mme KROUNA Hakim (91), M et Mme LIN Changming (118), M. et Mme LIN GUOBIN (137), M. ou Mme LIN ou DING Dingzhang et Shihua (79), Monsieur LOUIS Yann (85), M. et Mme LU DONGMEI et GUOSONG (128), Mademoiselle MONNE DAO Laurie (105), M et Mme N DONGO Abasse (39), Madame NADARAJAH Gayani (97), Madame OUATTARA Marthe (55), M. et Mme RAJENDRAM Thambaiyah (95), M et Mme RATNASABAPATHY KIRUBAKARAN (88), MR SILVA PIMENTA Hugo Daniel (64), Monsieur TA Bruno (50), M. et Mme THARMALINGAM Muraligan (94), Monsieur THARMALINGAM Sutharsan (70), M. et Mme TRAN Daniel Quan (93), Monsieur TRIPURA Anuradha (53), M. et Mme VENOUCI SHAKTHY Ravy (151), M. ou Mme WU Wenxiu - Liangruo (103), M. et Mme WU BINGREN HUANG XIAOLI (90), Madame XIE JIANYING (111), M. ou Mme XIE RIMING/XIANGPING (137), Madame XU XIANPIN (101), M. et Mme XU YUPING (119), Mademoiselle YING LINZI (102), M et Mme YOGANATHAN Sabaratnam (114), M et Mme ZHAN FENGFU (142), M. et Mme ZHANG WEICHANG (132), M. et Mme ZHANG WUDI

DS DS DS DS


(125), Monsieur ZHENG CHUN YUN (110), Monsieur ZHOU PENGDI (96), INDIVISION ZHOU TABAC BALTO (93), M et Mme ZHU HAIYU (114),

sont absents ou non représentés : 63 / 97 copropriétaires, totalisant 6306 / 10000 tantièmes généraux.

:

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Madame ARDIACA

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Monsieur CLAIMONT et Madame MURAIL

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance Monsieur MALAHIEUDE Johann, représentant du cabinet SOGEY VIVIENNE

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04 : APPROBATION DES COMPTES 2021/2022

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 pour un montant de 303 064.88 € TTC.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **2793 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **901 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : BESSY SARL M. SAIZ (781), HEBEISEN Franck (120),

DS DS DS DS


Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05 : APPROBATION DES COMPTES 2022/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 pour un montant de 308 910.38€ TTC.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **2793 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **901 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : BESSY SARL M. SAIZ (781), HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06 : DESIGNATION DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Syndic, le Cabinet SOGEY-VIVIENNE dont le siège social est fixé 51 Place Saint Charles 75015 PARIS, SAS au Capital social de 82 150€ :

- Inscrite au RCS de PARIS, sous le numéro 672 034 725 et représentée par son représentant légal en exercice,
- Titulaire de la carte professionnelle n° CPI750128000033479 délivrée par la CCI PARIS IDF, Garantie par CIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS, 16 rue HOCHÉ - TOUR KUPKA B 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX à hauteur de 2 300 000€ pour l'activité de Syndic, 250 000€ pour l'activité de gestion immobilière et 110 000€ au titre de l'activité de transaction immobilière,
- Assurée au titre de sa Responsabilité Civile Professionnelle par la Compagnie GENERALI Police n° AR410083

Pour une durée de 27 mois, du 01/01/2023, au 31/03/2025 au plus tard.

Honoraires de base avec compte bancaire séparé au nom du SDC pour un montant HT annuel de 15 000.00 €, soit 18 000€ TTC.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat des copropriétaires le contrat de syndic du Cabinet SOGEY - VIVIENNE adopté au cours de la présente assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 06 a : DESIGNATION DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Syndic, le Cabinet SOGEY-VIVIENNE dont le siège social est fixé 51 Place Saint Charles 75015 PARIS, SAS au Capital social de 82 150€ :

- Inscrite au RCS de PARIS, sous le numéro 672 034 725 et représentée par son représentant légal en exercice,
- Titulaire de la carte professionnelle n° CPI750128000033479 délivrée par la CCI PARIS IDF, Garantie par CIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS, 16 rue HOCHÉ - TOUR KUPKA B 92919 PARIS LA

DS DS DS DS



DEFENSE CEDEX à hauteur de 2 300 000€ pour l'activité de Syndic, 250 000€ pour l'activité de gestion immobilière et 110 000€ au titre de l'activité de transaction immobilière,
- Assurée au titre de sa Responsabilité Civile Professionnelle par la Compagnie GENERALI Police n° AR410083

Pour une durée de 27 mois, du 01/01/2023, au 31/03/2025 au plus tard.

Honoraires de base avec compte bancaire séparé au nom du SDC pour un montant HT annuel de 15 000.00 €, soit 18 000€ TTC.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat des copropriétaires le contrat de syndic du Cabinet SOGEY - VIVIENNE adopté au cours de la présente assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07 : DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL DE L'OBLIGATION DE PROCEDER A LA MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC SOGEY-VIVIENNE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence annuelle du contrat de syndic Sogey-Vivienne.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 07 a : DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL DE L'OBLIGATION DE PROCEDER A LA MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC SOGEY-VIVIENNE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence annuelle du contrat de syndic Sogey-Vivienne.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3593 / 3713** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3713** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Mme SAMSON est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

DS DS DS DS


Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 08 a : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24

Mme SAMSON est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Mme ARDIACA est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 09 a : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24

Mme ARDIACA est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Monsieur CLAIMONT est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 10 a : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24

Monsieur CLAIMONT est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

DS DS DS DS


Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Monsieur ROEMER est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 11 a : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24

Monsieur ROEMER est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Monsieur SIVAKARAN est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 12 a : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24

Monsieur SIVAKARAN est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Madame MURAIL est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

DS DS DS DS


Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 13 a : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24

Madame MURAIL est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Monsieur SOTTY est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Madame CHEN est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Monsieur WORMSER est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 14 a : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24

Monsieur SOTTY est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Madame CHEN est élue en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Monsieur WORMSER est élu en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3574 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

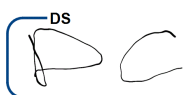
Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

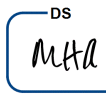
Question n° 15 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2022/2023

Conditions de majorité de l'Article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, arrête le budget de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, à la somme de 308 910.38€ TTC.

Rappel : tous les appels de provisions 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

DS


DS


DS


DS


Arrivent en cours de résolution : GUNASEGARAM KUGARUBAN (93) (18:53:00) -

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3667 / 3787** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3787** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2023/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, arrête le budget de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024, à la somme de 304 000€ TTC.

Rappel : tous les appels de provisions 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3667 / 3787** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3787** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2024/2025

Conditions de majorité de l'Article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, arrête le budget de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025, à la somme de 304 000€ TTC.

Rappel : tous les appels de provisions 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3667 / 3787** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3787** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2024/2025

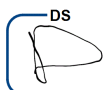
Conditions de majorité de l'Article 24.

La copropriété fait face a de gros impayés depuis plusieurs années, ce qui entraine un défaut de trésorerie, empêchant alors le paiement des fournisseurs. A cet effet, fin 2022, pour palier a ce défaut de trésorerie, un appel de fond de solidarité a été envoyé aux copropriétaires afin de renflouer les caisses et pallier les défaillances des débiteurs

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance des éléments, décide de ratifier l'appel de fond de 70 000.00€ permettant de régler les fournisseurs

Arrivent en cours de résolution : DAI Lizong (134) (19:32:00) - TA Bruno (50) (19:17:00) -

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **3521 / 3854** tantièmes.

DS
 

DS


DS


Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **333 / 3854** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120), NGUYEN THI MINH CHAU (103), ZHENG YUENDONG Thomas (110),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **117 / 3971** tantièmes.

Se sont abstenus : D HAENE Pascal (54), HONG (63),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19 : FONDS TRAVAUX LOI ALUR : CONSTITUTION, ALIMENTATION ET MODALITE DE PLACEMENT

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'assemblée décide de fixer la cotisation annuelle à 5% du budget prévisionnel.

Elle sera appelée selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, c'est-à-dire par trimestre et d'avance.

Pour rappel, les sommes versées ne seront pas récupérables par les copropriétaires vendeurs en cas de mutations de lots.

L'assemblée générale décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3788 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **63 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : HONG (63),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 19 a : FONDS TRAVAUX LOI ALUR : CONSTITUTION, ALIMENTATION ET MODALITE DE PLACEMENT

Conditions de majorité de l'Article 24

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

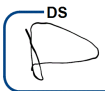
L'assemblée décide de fixer la cotisation annuelle à 5% du budget prévisionnel.

Elle sera appelée selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, c'est-à-dire par trimestre et d'avance.

Pour rappel, les sommes versées ne seront pas récupérables par les copropriétaires vendeurs en cas de mutations de lots.

L'assemblée générale décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3788 / 3908** tantièmes.

DS




DS


DS


Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3908** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **63 / 3971** tantièmes.

Se sont abstenus : HONG (63),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 20 : POINT D'INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS

Dossier Madame YOGANATHAN et Monsieur Sabaratnam YOGANATHAN - Montant de la dette au 01/04/2024 : 8 402.24€.

L'assignation est en cours

Dossier Madame TRAN et Monsieur Daniel Ouan TRAN - Montant de la dette au 01/04/2024 : 8 505.97€

L'assignation est en cours

Dossier Monsieur Sivarajah BALAKRISHNAN - Montant de la dette au 01/04/2024 : 24 259.48€
1ère audience le 19 mars 2024 devant le Tribunal judiciaire de Bobigny : Affaire clôturée et plaidoiries fixées le 6 mai 2024.

Dossier Monsieur Ghislain : Jugement du 15 juillet 2022, signifié le 16/08/2022. Commandement de payer délivré le 16/08/2022.

Le copropriétaire a proposé le règlement de la dette par mensualité de 700 euros avec un premier règlement de 1500 euros correspondant à deux échéances.

Echéancier non-respecté au 20/12/2022 : saisie attribution fructueuse du 05/01/2023 avec un disponible de 703,41 euros le 23/02/2023.

Deuxième tentative de saisie attribution du 1er mars 2023 infructueuse -

Dossier Monsieur KUGATHAS RASARATNAM : Délibéré 11 mai 2022 - Condamnations :

11.653,13 euros au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 19 octobre 2021 ;

1.300,00 euros au titre des dommages et intérêts et 1.200,00 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Le jugement a été signifié le 26 juillet 2022.

Enquête ficoba a identifié 4 quatre comptes bancaires, mais saisies-attributions infructueuses en août 2022 d'ou un commandement de payer délivré le 3 octobre 2022. Dossier soldé. Le compte du copropriétaire est à jour.

Dossier KAMALATHAS : Suite au jugement rendu, le SDC a récupéré la somme de 14 170.82€. la dette est donc désormais de 21 294.00€. Ordre a été donné de lancer une saisie-attribution (compte bancaire, saisie sur salaire...) pour récupérer le restant dû.

Dossier MADIVANNAN : Suite au jugement, le SDC a récupéré la somme de 23 144.48€. la dette est donc désormais de 13 932.58€. Ordre a été donné de lancer une saisie-attribution (compte bancaire, saisie sur salaire...) pour récupérer le restant dû.

Pour information, depuis le 01/07/2020, les honoraires d'avocat s'élèvent à 19 467.90€.

Question n° 21 : Autorisation à donner au Syndic afin d'initier une procédure de saisie-immobilière à l'encontre des lots n° 58 - 75 - 307 appartenant à Monsieur

Conditions de majorité de l'Article 24.

Monsieur est redevable au 22/04/2024 de la somme de 25 571.05 € au titre des charges de copropriété impayées et des sommes dues au titre des condamnations prononcées à son encontre.

Les diligences visant au recouvrement des sommes dues se sont révélées infructueuses.

DS DS DS DS



Compte tenu de l'importance des sommes dont Monsieur [REDACTED] [REDACTED] est débiteur à l'égard du Syndicat des copropriétaires, il est dans l'intérêt de celui-ci d'engager une procédure de saisie-immobilière afin de vente forcée des lots lui appartenant.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de ce qui précède et pour sauvegarder les intérêts du Syndicat des copropriétaires décide de faire procéder, conformément aux dispositions des articles 11. I. 11° et 55 al.3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente des lots n° 58 - 75 - 307 dont Monsieur [REDACTED] [REDACTED] est propriétaire.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Syndic pour l'exécution de la présente résolution et confirme que ses honoraires seront calculés conformément au contrat.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3788 / 3908** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3908** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **63 / 3971** tantièmes.

Se sont abstenus : HONG (63),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22 : Décision à prendre concernant la détermination du montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux dispositions des articles 11. I. 11° et 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière à l'encontre des lots n° 58 - 75 - 307 appartenant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED], est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

La mise à prix doit tenir compte de la valeur du bien et doit être fixée à un prix destiné à attirer les acquéreurs, compte tenu du fait que l'adjudicataire doit non seulement payer le coût de l'adjudication, mais également (i) le montant des frais de procédure et de publicité pour parvenir à la vente et (ii) les droits d'enregistrement et de publication du jugement au Service de la Publicité Foncière.

Doit également être envisagée l'hypothèse où aucun acquéreur ne s'étant présenté, le Syndicat des copropriétaires resterait l'adjudicataire, de sorte qu'il devrait non seulement payer le prix de la mise à prix mais également celui des frais relatifs aux droits d'enregistrement et mutation.

Dans cette hypothèse, conformément aux nouveaux articles 1347 et suivants du Code civil, le Syndicat des copropriétaires devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation conventionnelle totale ou partielle du prix, à ses risques et périls.

En conséquence,

Compte tenu de ce qui précède, des informations financières disponibles relativement aux lots n° 58 - 75 - 307 et de la résolution précédente concernant la créance du Syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], l'assemblée générale des copropriétaires :

- fixe la mise à prix minimum de 35 000 € ;
- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur le Syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra, le cas échéant, payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3851 / 3971** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3971** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

DS DS DS DS


Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 23 : Décision à prendre concernant la fixation des sommes définitivement perdues

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, l'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots n° 58 - 75 - 307 appartenant à Monsieur [REDACTED], décide que le montant des sommes estimées comme définitivement perdues, au titre de l'exercice en cours, s'élève à 5 000.00 €.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3851 / 3971** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 3971** tantièmes.

Ont voté contre : HEBEISEN Franck (120),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 24 : A la demande de La société BESSY information sur le projet d'extension du magasin d'épicerie exotique (lot 128).

La société BESSY informe la copropriété qu'elle envisage de récupérer l'espace actuellement occupé par le salon de coiffure (lot 129) afin d'agrandir l'épicerie. Cette évolution impliquera le démontage des cloisons non porteuses séparant les deux lots. Un Bureau d'Étude Technique a été sollicité pour valider la faisabilité technique et garantir la conformité des travaux envisagés

Question n° 25 : Questions diverses (sans vote)

- Le syndic va réaliser un recensement auprès de tous les appartements afin de savoir si les compteurs EC et EF fonctionnent. Si tel n'était pas le cas, une campagne de remplacement sera réalisée. Pour information, les compteurs d'EF seront remplacés dans le cadre du contrat de maintenance par la société TECHEM. En revanche, les compteurs EC sont, sauf erreur, la propriété de chacun
- Le syndic contact des sociétés spécialisées pour l'installation de calorifuge au niveau des canalisations de chauffage. Ce procédé est financé par des certificats d'économie d'énergie
- L'électricité du parking (notamment au -2) est constamment allumée. L'électricien sera contacté.
- Le syndic précise que les ampoules dans les communs, dès lors qu'elles tombent en panne, seront remplacées par des LED
- Problème VEOLIA sur la surconsommation de l'eau. Deux pistes sont étudiées : la présence de climatiseurs et la présence de compteurs d'eau dans les commerces.
- Réparation du système d'interphonie au Bâtiment B, avec système GSM. Le syndic demande des devis afin que cette question soit étudiée lors de la prochaine AG
- Il persiste une fuite au niveau des parkings dont l'origine pourrait provenir d'une canalisation passant sous les jardins (servitude). A cet effet, et comme l'autorise le règlement de copropriété, le SDC diligente une société pour réaliser une recherche par caméra.
- Les commerces du rez-de-chaussée étant à l'origine de nombreux dysfonctionnements (installation de climatiseurs sans autorisation, encombrement des places de stationnements.....) le syndic demande au propriétaire d'agir en conséquence à l'encontre de ses locataires
- Le syndic examine la possibilité de remplacer les portes du bâtiment C par des portes non entièrement vitrées. Le dossier sera soumis à la prochaine AG

DS DS DS DS


l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée comptetenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h39.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 de 2 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

La présidente

Madame ARDIACA

DocuSigned by:
Marie Helene Ardiaca
B6CD25BA41E6468...

Les scrutateurs

Monsieur CLAIRMONT

DocuSigned by:
[Signature]
8D5829C589D249B...
Madame MURAIL

Le secrétaire

Monsieur MALAHIEUDE

DocuSigned by:
Johann MALAHIEUDE
3859774AB4F648D...

DocuSigned by:
Melinda Murail
85A40313963D4E2...