

ANCC
5 rue Firmin Gémier
75018 PARIS
Administrateur provisoire

☎ 01 42 22 14 14
Mail : contact@ancc.fr

PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
De la copropriété du 21-39 avenue de la Redoute 92600 ASNIERES
Le samedi 29 février 2020 à 11h
A Salle de réunion 21 avenue de la Redoute 92600 ASNIERES

L'an deux mille vingt, le 29 février à 11h

Les copropriétaires de l'immeuble situé en référence se sont réunis en assemblée générale au 21 avenue de la Redoute 92600 Asnières, sur convocation du 31 janvier 2020.

Présence de la SCP Plumel sur ordonnance du tribunal judiciaire d'Asnières demandée par Mme ROCHE et le cabinet CASSEL.

1/ Election du Président de séance

Candidat M Bekada

Pour : 4 169

Contre : 1 022 Sinani (64), Bakang (79), On (143), Isambert (62), Benhalima (67), Nauche (91), Barratin (77), Blanc (66), Ould (86), Mangue (77), Rouyer (92), Baudin (33) Bernardon (85)

Votants non signataires de la feuille de présence Malakin, Bodin, Piche, Lambert

Absent votant Bernardon

Abstention : Néant

Cette résolution a été adoptée à la majorité de 4 169 / 5 191

2/ Election des scrutateurs

Candidat M Vergnaud

Pour : 4 169

Contre : 1 022 Sinani (64), Bakang (79), On (143), Isambert (62), Benhalima (67), Nauche (91), Barratin (77), Blanc (66), Ould (86), Mangue (77), Rouyer (92), Baudin (33) Bernardon (85)

Votants non signataires de la feuille de présence Malakin, Bodin, Piche, Lambert

Abstention : Néant

Cette résolution a été adoptée à la majorité de 4 169 / 5 191

3/ Election du secrétaire à défaut de candidat l'administrateur fait office de secrétaire

Pour : 4 169

Contre : 1 022 Sinani (64), Bakang (79), On (143), Isambert (62), Benhalima (67), Nauche (91), Barratin (77), Blanc (66), Ould (86), Mangué (77), Rouyer (92), Baudin (33) Bernardon (85)

Votants non signataires de la feuille de présence Malakin, Bodin, Piche, Lambert

Abstention : Néant

Cette résolution a été adoptée à la majorité de 4 169 / 5 191

Le bureau constate que 69 copropriétaires sur 273 porteurs et représentent 5 191/ 20 122 èmes (selon la dernière feuille de présence du cabinet Loiselet) sont présents.

Des anomalies sur des doubles pouvoirs non vérifiables ont été détectées lors des signatures de la feuille de présence notamment M PEREZ, par ailleurs, les pouvoirs n'étant pas accompagnés des copies de pièces d'identité des délégataires, il ne pourra en être tenu compte lors des votes pour éviter la fraude.

M le Président déclare la séance ouverte et passe à l'ordre du jour.

4/ Election du conseil syndical

Montée du 21 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 23 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 25 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 27 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 29 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 31 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 33 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 35 av de la Redoute (pas de candidat)

Pour :

Contre :

Abstention :

Cette résolution a été adoptée à la majorité de /5 191

Montée du 39 av de la Redoute Candidat M Bekada et Alfille

M Bekada et M Alfille sont élus Président et membre du conseil syndical

Pour : 6 copropriétaires

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution a été adoptée à la majorité de (79+77+85+79+83+81) 484 /1326 après un second vote à l'art 24

Tant que les syndicats par montée ne sont pas créés après autorisation du tribunal, le conseil syndical constitué de M Bekada et M Alfille représente le conseil syndical du syndicat du 21-39 av de la Redoute.

5/ Présentation de la mission de l'administrateur provisoire de votre copropriété

L'administrateur provisoire n'est pas une punition mais au contraire une aide pour rétablir l'équilibre financier de votre copropriété.

Il possède des pouvoirs supérieurs au syndic, il peut geler les dettes du syndicat et gérer votre copropriété sans assemblée générale.

Cette assemblée a donc pour but essentiel de prendre contact avec les copropriétaires et leur présenter la situation décrite dans le rapport 2018 qui aurait dû vous être communiqué par le cabinet LOISELET comme la loi l'y oblige.

Une copie vous en sera communiquée sur simple demande à contact@ancc.fr

Merci d'indiquer votre NOM et le numéro du lot concerné dans l'objet de vos messages

Par ailleurs, l'administrateur s'engage à réduire les charges et à mettre en concurrence tous les fournisseurs.

Pour ce faire, il convient de travailler par montée afin d'impliquer une majorité de copropriétaires dans la gestion de leur bien et augmenter la participation aux assemblées.

Etant donné le peu de présents aux assemblées en général, il sera mis en place des conseils syndicaux par montée avec la sollicitation des absents et sur désignation en cas de défaillance.

6/ Proposition du rapport 2018

- **Audit de performance énergétique y compris la chaufferie par un cabinet indépendant**
Dès que le cabinet LOISELET aura remis les archives du syndicat il sera procédé à l'examen des diagnostics s'ils existent et dans le cas contraire il en sera demandé un.
- **Protocole de recouvrement avec saisie immobilière**
Un protocole de recouvrement est appliqué à partir de la remise des archives imposant le passage devant le tribunal judiciaire plus rapide et gratuit au lieu du tribunal de grande instance qui nécessite 40 000 euros chaque année d'honoraires non budgétés.
- **Création en syndicats secondaires ou ASL par montée**
Le rapport 2018 faisait état d'une proposition de division en syndicats secondaires par montée. La demande d'autorisation du tribunal a été effectuée.
- **Etude d'individualisation des charges d'eau**
La réduction des charges passe inévitablement par l'individualisation du maximum de charges possibles.

Dès remise des archives par le cabinet LOISELET, cette étude sera lancée

7/ Création d'un compte séparé auprès de la banque populaire

Aucun contrat d'ouverture de compte séparé n'ayant été produit par la banque HSBC, l'administrateur a ouvert le compte séparé du syndicat auprès de la Banque populaire.

Tous les copropriétaires doivent déposer leurs appels sur ce compte sans attendre.

8/ Divers

Autorisation donnée par l'assemblée de transmettre le PV de l'AG par mail avec envoi de l'accord par mail à contact@ancc.fr et par courrier à ceux qui n'ont pas de mail.



5 rue Firmin Gémier
75018 PARIS
Administrateur judiciaire provisoire

☎ 01 42 22 14 14

Mail : contact@ancc.fr

PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
De la copropriété du 21-39 avenue de la Redoute 92600 ASNIERES
Le mercredi 15 juillet 2020 à 15h par correspondance

L'an deux mille vingt, le 15 juillet à 15h

Les copropriétaires de l'immeuble situé en référence ont été convoqués à une assemblée par correspondance convoquée le 25 juin 2020.

Les votants sont de 48 copropriétaires représentant 3 454 tantièmes sur 20 000 tantièmes
1/ Approbation du vote par correspondance

Suite à la pandémie en cours et afin d'éviter toute contamination lors d'une assemblée physique, il est décidé, à titre exceptionnel d'approuver le vote par correspondance.

- Pour 25 copropriétaires représentant 1 776 tantièmes
- Contre 23 copropriétaires représentant 1 678 tantièmes
- Abstention :

2/ Dispense d'élection du Président de séance

L'assemblée n'ayant pas lieu physiquement, la police de l'assemblée n'a aucun caractère utile

3/ Dispense de scrutateurs

L'assemblée n'ayant pas lieu physiquement, le contrôle des votes aura lieu à réception du procès-verbal dans les délais impartis.

4/ Election du secrétaire

L'assemblée ayant lieu par correspondance, l'administrateur en assume le secrétariat

5/ Maintien du conseil syndical

Le conseil syndical élu le 29 février 2020 composé de M BEKADA et de M ALFILLE reste en place.

Les autres montées peuvent présenter des candidats pour la prochaine assemblée générale par retour de mail

6/ Approbation de la division de la copropriété en syndicat par montée

Afin de faciliter la gestion des impayés, il est décidé de scinder la copropriété en syndicat par montée comme annoncé dans le rapport final de l'administrateur en avril 2018.

Ainsi chaque montée aura une assemblée et supportera les dépenses et impayés de sa montée.

Le 21 av de la Redoute, ayant une chaufferie séparée, prendra en charge celle-ci et les autres montées se partageront les charges de la chaufferie du 31.

Une structure principale de type Association syndicale libre aura en charge les seules dépenses communes : espaces verts, parkings, réserves et centre commerciaux.

Il est proposé de remettre en place les 2 employés d'immeuble prévus au règlement de copropriété.

L'administrateur est chargé de déposer le PV de cette assemblée comme annexe au règlement de copropriété

- Pour 20 copropriétaires représentant 1 435 tantièmes
- Contre 27 copropriétaires représentant 1 965 tantièmes
- Abstention 1 copropriétaire représentant 54 tantièmes

7/ Approbation du protocole de recouvrement

Lors de la dernière assemblée générale, il a été indiqué que l'absence de protocole de recouvrement, notamment de délais de relance et de mise en demeure, ne permettait pas d'obtenir un remboursement des impayés un délai d'un mois.

Cette situation a généré un maximum de 50 k€ par an de frais d'avocat plus 17 k€ d'honoraires de syndic et d'huissier, aggravant une situation déjà difficile.

Un protocole de recouvrement est proposé avec application immédiate (voir pièce jointe)
En déposant ce protocole en annexe du règlement, il devient opposable à tous les syndics qui pourront se succéder.

L'administrateur est chargé de déposer le PV de cette assemblée comme annexe au règlement de copropriété

- Pour 20 copropriétaires représentant 1 445 tantièmes
- Contre 27 copropriétaires représentant 1 955 tantièmes
- Abstention 1 copropriétaire représentant 54 tantièmes

8/ Suppression des vides ordures pour risques sanitaires

L'article 25-i de la loi du 10 juillet 1965 autorise la **suppression des vide-ordures** dans les immeubles en copropriété par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des copropriétaires.

En période de pandémie le risque sanitaire des vides ordures est maximum non seulement du fait de la contamination à chaque ouverture de chaque sas par l'appel d'air mais surtout par l'évacuation de produits contaminés par les conduits obligeant à un nettoyage quotidien dont le coût pourrait difficilement être supporté par les copropriétaires en plus des charges actuelles.

Enfin, le débouchage des vides ordures impose l'utilisation de karchers surpuissants pouvant disséminer l'amiante, les virus et bactéries dans tous les appartements, il s'agit d'un risque sanitaire majeur que l'administrateur ne veut pas vous faire courir.

Le budget de condamnation des vides ordures est de 70 € par appartement et 295 € pour la condamnation des colonnes en moyenne.

- Pour 17 copropriétaires représentant 1 206 tantièmes
- Contre 31 copropriétaires représentant 2 248 tantièmes
- Abstention

9/ Passage à l'exercice civil

Pour des raisons de facilité de gestion, il est proposé de passer d'un exercice décalé d'octobre 2018 à septembre 2019 à un exercice civil du 1^{er} janvier au 31 décembre.

En conséquence, l'exercice 2018-2019 comprendra 15 mois.

L'exercice 2020 sera la première année en exercice civil.

- Pour 19 copropriétaires représentant 1 218 tantièmes
- Contre 29 copropriétaires représentant 2 236 tantièmes
- Abstention :

10/ Divers

NB :

Notification des décisions est faite conformément à l'article 42 modifié de la loi du 10/07/1965 alinéa 2 : « *Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai deux mois, à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale* »



**5 rue Firmin Gémier
75018 PARIS
Administrateur judiciaire provisoire**

**☎ 01 42 22 14 14
Mail : contact@ancc.fr**

**PROCES VERBAL de CARENCE
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
De la copropriété du 21-39 avenue de la Redoute 92600 ASNIERES
Le jeudi 30 juillet 2020 à 15h par correspondance**

L'an deux mille vingt, le 30 juillet à 15h

Les copropriétaires de l'immeuble situé en référence ont été convoqués à une assemblée par correspondance convoquée le 25 juin 2020.

Aucun copropriétaire n'ayant transmis de vote, il est constaté la carence de cette assemblée

NB :

Notification des décisions est faite conformément à l'article 42 modifié de la loi du 10/07/1965 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 deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale* »