

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18/11/2015

SAI DU DOCTEUR KURZENNE
RESIDENCE MONTJOUY
12 RUE DU DOCTEUR KURZENNE
78350 JOUY EN JOSAS

Procès-Verbal

Le 18/11/2015 , sur convocation du cabinet HISYNDIC, Administrateur d'immeuble en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les propriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

66 propriétaires sur 128 totalisant 146903/250000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:37 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : ANDRIEUX ROGER (2617),AZIOSMANOFF NILS (1533),BEMELMANS MARC (1048),BETSCH JOSIANE (1731),BIDALLIER (2424),BIDALLIER ANNICK (2743),BOUCACHARD - CELERIER (2424),BOULAY (1601),CARROZZO CLAUDIO (729),CHANSON (1751),CHARRIER LUCIEN (2436),CLERIS MICKAEL (828),COFFY (1186),CROIZIER JOSEPH ET MICHEL (1971),DEFAWE SUZANNE (2871),DEPLECHIN LILIANE (787),EL OMAMI FATIMA (1526),EMANGEARD (17),EMANGEARD CORINE (2078),EMANGEARD JEAN PIERRE (130),FAURE - SOREL (414),FELIX (1092),GRAIMONT-LEVI (416),GUINOT DIDIER (2748),HANRIOT JEAN-MARC (1737),HUE ISABELLE (2136),HUE MARIE-FRANCOISE (1403),IACOPUCCI FRANCOIS (1162),JEANNE LYLIANE (2937),JEROME-TARTARY (953),JOHNSON ALVAREZ ANNE (1837),KIEFER ANNE (1771),LAFFOND LAURENCE (2086),LAMBERT MICHELINE (2613),LANCHON NICOLE (130),LANCHON PIERRE (2832),LE BARS BERNARD (1053),LE GATT CHRISTIAN (2204),LEVEZIEL PROUTEAU JOSETTE (942),MANEVY ODILE (1043),MARLIERE (17),MASSE JEAN-CHARLES (1647),MASSOT (504),MAUGIRARD (1168),MESTRE - BUALE (1576),MESTRE JEAN-PIERRE (2505),MITAUX-MAUROUARD MARIE-LAURE (2336),MODWEL SUMAN (2692),MONTANT (1507),PREVOST PASCAL (1651),RAMBAUD (2829),RIDEL CHRISTOPHE (2099),RIEU PIERRE-OLIVIER - ENGERRAN (2000),ROSSANO ROLAND (1526),RUSSO (2356),SAI DR KURZENNE - CAVE GARDIEN (17),SENEZ LUCIEN (1555),STEPHAN CECILE (948),TOELEN STEPHANIE (1133),TREFFOT PHILIPPE (2436),VAN DER ELST ETIENNE (3437),VENTURI (3218) Représentant 103097 / 250000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

1. CONSTITUTION DU BUREAU

L'assemblée générale s'ouvre sous la présidence de Monsieur DREAN, Président du Conseil d'Administration.

L'assemblée désigne comme scrutateurs :

M. NAGLE

- Ont voté pour : **134698 / 146903 Tantièmes**
- Se sont abstenus : **BEAUDOIN BERNARD (2566) ; BRULANT MICHEL (4132) ; CHERIEZ ROBERT (1969) ; EON (1569) Représentant 10236 Tantièmes**
- Ont voté contre : **IOLDI JEAN-GERMAIN Représentant 1969 tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

M. ALVADO

- Ont voté pour : **134698 / 146903 Tantièmes**
- Se sont abstenus : **BEAUDOIN BERNARD (2566) ; BRULANT MICHEL (4132) ; CHERIEZ ROBERT (1969) ; EON (1569) Représentant 10236 Tantièmes**
- Ont voté contre : **IOLDI JEAN-GERMAIN Représentant 1969 tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

Le secrétariat de l'assemblée est assuré par : MME HISLEUR, Cabinet HISYNDIC

- Ont voté pour : **134698 / 146903 Tantièmes**
- Se sont abstenus : **BEAUDOIN BERNARD (2566) ; BRULANT MICHEL (4132) ; CHERIEZ ROBERT (1969) ; EON (1569) Représentant 10236 Tantièmes**
- Ont voté contre : **IOLDI JEAN-GERMAIN Représentant 1969 tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

2. INFORMATIONS SUR LES PROCEDURES EN COURS

L'assemblée prend acte des actions en annulation engagées par deux actionnaires et de la situation de ces procédures.

- **Sont arrivés en cours du vote :**
MESTRE JEAN-PIERRE , MESTRE - BUALE Représentant 4081 / 250000 Tantièmes
Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :150984 Tantièmes

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

3. MODIFICATION DU REGLEMENT D'OCCUPATION ET DE JOUISSANCE

Note : Cette résolution demande une double majorité : plus de la moitié en nombre des actionnaires et les trois-quarts au moins des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée. (Règlement, titre sixième)

Afin d'assurer la continuité de gestion en cas de retrait d'actionnaire entraînant le passage au régime de la copropriété, les paragraphes suivants sont ajoutés à la fin de la quatrième partie du RÈGLEMENT D'HABITATION, DE JOUISSANCE ET DE COPROPRIÉTÉ :

Dès le moment où le présent règlement entrera en vigueur en tant que règlement de copropriété :

- **l'association des propriétaires prendra provisoirement la forme d'un syndicat coopératif conforme aux articles 14 et 17-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,**
- **en application de l'article 23 de la loi de juillet 65 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'Assemblée Générale des associés restera formée des actionnaires de la SAI du docteur Kurzenne et des copropriétaires qui auront obtenu leur retrait de cette Société, chaque associé y disposant d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance,**
- **jusqu'à l'Assemblée Générale suivante, le conseil syndical sera constitué des administrateurs de la SAI, et les responsabilités de syndic seront exercées par le président du conseil syndical (article 17.1 de la loi de juillet 65),**
- **le contrôle des comptes du syndicat restera assuré par le cabinet COFIREC,**
- **les résolutions prises par l'Assemblée Générale de la SAI resteront valides dans le cadre de la copropriété.**

Dans un délai maximum de 12 mois, l'Assemblée Générale devra statuer sur la forme définitive du syndicat, élire un nouveau conseil syndical et désigner si nécessaire un nouveau syndic.

L'association des propriétaires pourra conserver la forme d'un syndicat coopératif conforme aux articles 14 et 17-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- Sont arrivés en cours du vote :

LAFFOND LAURENCE , HUE ISABELLE , JEANNE LYLIANE Représentant 7159 / 250000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :158143 Tantièmes

71 actionnaires sur 128 convoqués sont présents lors du vote

- Ont voté pour : **142836 / 158143 Tantièmes**

- Se sont abstenus :**BAUDOIN BERNARD (2566) , GASSER JEAN-CHRISTOPHE (2049) Représentant 4615 / 158143 Tantièmes**

- Ont voté contre :**BRULANT MICHEL (4132) , CHERIEZ ROBERT (1969) , EON (1569) , FAUCHEUX FABRICE (1053) , IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) , 10692 / 158143 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la double majorité en voix et en nombre des actionnaires présents ou représentés.

4. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'EXERCICE 2014/2015

L'assemblée générale prend acte du rapport du Conseil d'Administration et l'approuve.

- Ont voté pour : **156174 / 158143 Tantièmes**

- Se sont abstenus :**Néant**

- Ont voté contre :**IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 158143 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES AU 30/06/2015

L'assemblée générale prend acte du rapport du Commissaire aux comptes. Elle approuve le bilan et les comptes au 30 juin 2015.

- Ont voté pour : **156174 / 158143 Tantièmes**

- Se sont abstenus :**Néant**

- Ont voté contre :**IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 158143 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

6. AFFECTATION DES RESULTATS DE L'EXERCICE 2014/2015

Les dépenses de l'exercice au titre du budget ordinaire ont été de 415 305 €, pour un budget de 428 600 €. L'assemblée générale décide de restituer aux actionnaires le solde excédentaire du budget ordinaire en date de valeur de cette assemblée, soit la somme de 11 495 €.

- Ont voté pour : **156174 / 158143 Tantièmes**

- Se sont abstenus :**Néant**

- Ont voté contre :**IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 158143 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

7. REPORT A NOUVEAU DU SOLDE "GROS TRAVAUX"

L'assemblée générale décide de reporter sur le budget de l'exercice 2015/2016 le solde excédentaire du budget « Gros Travaux », soit un montant de 128 423 €.

- Ont voté pour : **156174 / 158143 Tantièmes**
- Se sont abstenus : **Néant**
- Ont voté contre : **IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 158143 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

8. QUITUS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'assemblée générale donne quitus au Conseil d'administration pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2015.

- Ont voté pour : **145938 / 147907 Tantièmes**
- Se sont abstenus : **BAUDOIN BERNARD (2566) , BRULANT MICHEL (4132) , CHERIEZ ROBERT (1969) , EON (1569) Représentant 10236 Tantièmes**
- Ont voté contre : **IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 147907 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

9. INFORMATION SUR L'ALIMENTATION EN ELECTRICITE

L'assemblée prend note de l'étude prévue par le Conseil sur l'alimentation électrique et la possibilité de réduire le nombre des compteurs

Si nécessaire pour réaliser des économies suffisantes sur la location des compteurs, elle autorise le Conseil à répartir l'ensemble des dépenses d'électricité au prorata des tantièmes généraux.

- Ont voté pour : **145282 / 147907 Tantièmes**
- Se sont abstenus : **BAUDOIN BERNARD (2566) , BRULANT MICHEL (4132) , CHERIEZ ROBERT (1969) , EON (1569) Représentant 10236 Tantièmes**
- Ont voté contre : **DUVOUX JULIEN (656) , IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 2625 / 147907 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

10. PROLONGATION DU CONTRAT AVEC HISYNDIC

L'assemblée prend acte de la décision du Conseil de reconduire le contrat du cabinet HiSyndic.

- Ont voté pour : **143979 / 156184 Tantièmes**
- Se sont abstenus : **DAPILLY FRANCOIS (1959) Représentant 1959 Tantièmes**
- Ont voté contre : **BAUDOIN BERNARD (2566) , BRULANT MICHEL (4132) , CHERIEZ ROBERT (1969) , EON (1569) , IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 12205 / 156184 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

11. PLAN DE REFECTION DES TOITURES

Sur la base des nouvelles informations communiquées par le Président, l'Assemblée approuve le projet de réfection des toitures, comprenant pour chaque bâtiment la réfection de la couverture en zinc prépatiné quartz conformément à la recommandation des Bâtiments de France, l'isolation thermique des combles et la protection des souches de cheminées, exécutée en une seule fois pour les sept bâtiments, confiée à la société AZT, pour un montant total de 780 000 € (y compris assurance et honoraires de l'architecte et du cabinet de gestion), en finançant l'opération par emprunt afin d'en répartir la charge sur plusieurs exercices.

- Ont voté pour : 137850 / 157090 Tantièmes
- Se sont abstenus : FAUCHEUX FABRICE (1053) Représentant 1053 Tantièmes
- Ont voté contre : AUBERT-GOFFAUX MARIE-AGNES (2478) , BAUDOIN BERNARD (2566) , BEHEYDT STEPHANIE (1942) , BRULANT MICHEL (4132) , CHERIEZ ROBERT (1969) , DAPILLY FRANCOIS (1959) , DUVOUX JULIEN (656) , EON (1569) , IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 19240 / 157090 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

12. SOUSCRIPTION D'UN EMPRUNT POUR LA REFECTION DES TOITURES

L'assemblée générale confère au directeur délégué tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte de la SAI :

-solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les actionnaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts et accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale,

-recenser les actionnaires qui entendent payer comptant,

-recenser les actionnaires qui entendent adhérer à l'emprunt.

-exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des actionnaires, tenu envers la société pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. À cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte de la SAI.

-Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la société Comptoir Financier de Garantie afin que la SAI n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout actionnaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les actionnaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au Directeur Délégué en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification au directeur délégué doit intervenir après le vote de l'assemblée générale de l'opération financée dans le délai de deux mois maximum à compter de :

-la notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les actionnaires opposants ou défaillants,

-la tenue de l'assemblée, pour les autres actionnaires.

Les actionnaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par la SAI dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

- Ont voté pour : 139420 / 250000 Tantièmes

- Se sont abstenus : BEHEYDT STEPHANIE (1942) , BRULANT MICHEL (4132) , CHERIEZ ROBERT (1969) , DAPILLY FRANCOIS (1959) , EON (1569) Représentant 11571 / 250000 Tantièmes

- Ont voté contre : AUBERT-GOFFAUX MARIE-AGNES (2478) , DUVOUX JULIEN (656) , GASSER JEAN-CHRISTOPHE (2049) , IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 7152 / 250000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les actionnaires (présents, représentés ou absents).

13. ADOPTION DU BUDGET ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2015/2016

Le budget ordinaire de l'exercice 2015/2016 est arrêté à la somme de 433 500 € (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes).

- Ont voté pour : 156174 / 158143 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 158143 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

14. APPROBATION DU BUDGET ORDINAIRE ESTIMATIF POUR LA PERIODE DU 01/07/2016 AU 30/06/2017

L'assemblée prend acte que le budget ordinaire pour la période du 01/07/2016 au 30/06/2017 est estimé à la somme de 427 400 € (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes).

- Ont voté pour : 156174 / 158143 Tantièmes
- Se sont abstenus :Néant
- Ont voté contre :IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 158143 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

15. APPROBATION DU BUDGET "GROS TRAVAUX"

L'assemblée approuve le budget « Gros Travaux » pour la période 1/07/2015 au 30/06/2016 à la somme de 130 000 €, y compris les annuités de l'emprunt contracté pour la réfection des toitures.

- Ont voté pour : 145509 / 147478 Tantièmes
- Se sont abstenus :BEHEYDT STEPHANIE (1942) , BRULANT MICHEL (4132) , CHERIEZ ROBERT (1969) , EON (1569) , FAUCHEUX FABRICE (1053) Représentant 10665 Tantièmes
- Ont voté contre :IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 147478 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

16. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'assemblée générale prend acte que, à la suite des votes intervenus dans les assemblées générales du 17 décembre 2014 et du 5 mai 2015, le conseil d'administration est composé des 12 membres suivants :

Mesdames Arousseau, Laffond.

Messieurs Arias, Barteau, Berraud, Dréan, Friess, Jolivet, Le Bourhis, Mestre, Michon, Noël.

Aucun de ces mandats n'arrive à expiration.

- Ont voté pour : 156174 / 158143 Tantièmes
- Se sont abstenus :Néant
- Ont voté contre :IOLDI JEAN-GERMAIN (1969) Représentant 1969 / 158143 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des actionnaires présents ou représentés.

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:29.

**Le Président,
M. DREAN**

**1^{er} Assesseur,
M. NAGLE**

**2^{ème} Assesseur,
M. ALVADO**

**Le secrétaire
MME HISLEUR -
CABINET HISYNDIC**

