

AGENCE LAFONTAINE IMMOBILIER

4 rue Neuve des Remparts
16100 COGNAC
Tél : 05.45.35.40.40
Fax : 05.45.35.47.22

LP: 2C 142 524 8616 1



68256940/49168/0472
D.636332488131091349
C6 1/5
940-AR

N
I
1
7

Monsieur MATTHYS Jean-Luc
Liberté Conseil
10 rue de Penthievre
75008 PARIS

Cognac, le 18 mars-2019

Réf : 19 /45013008

Monsieur,

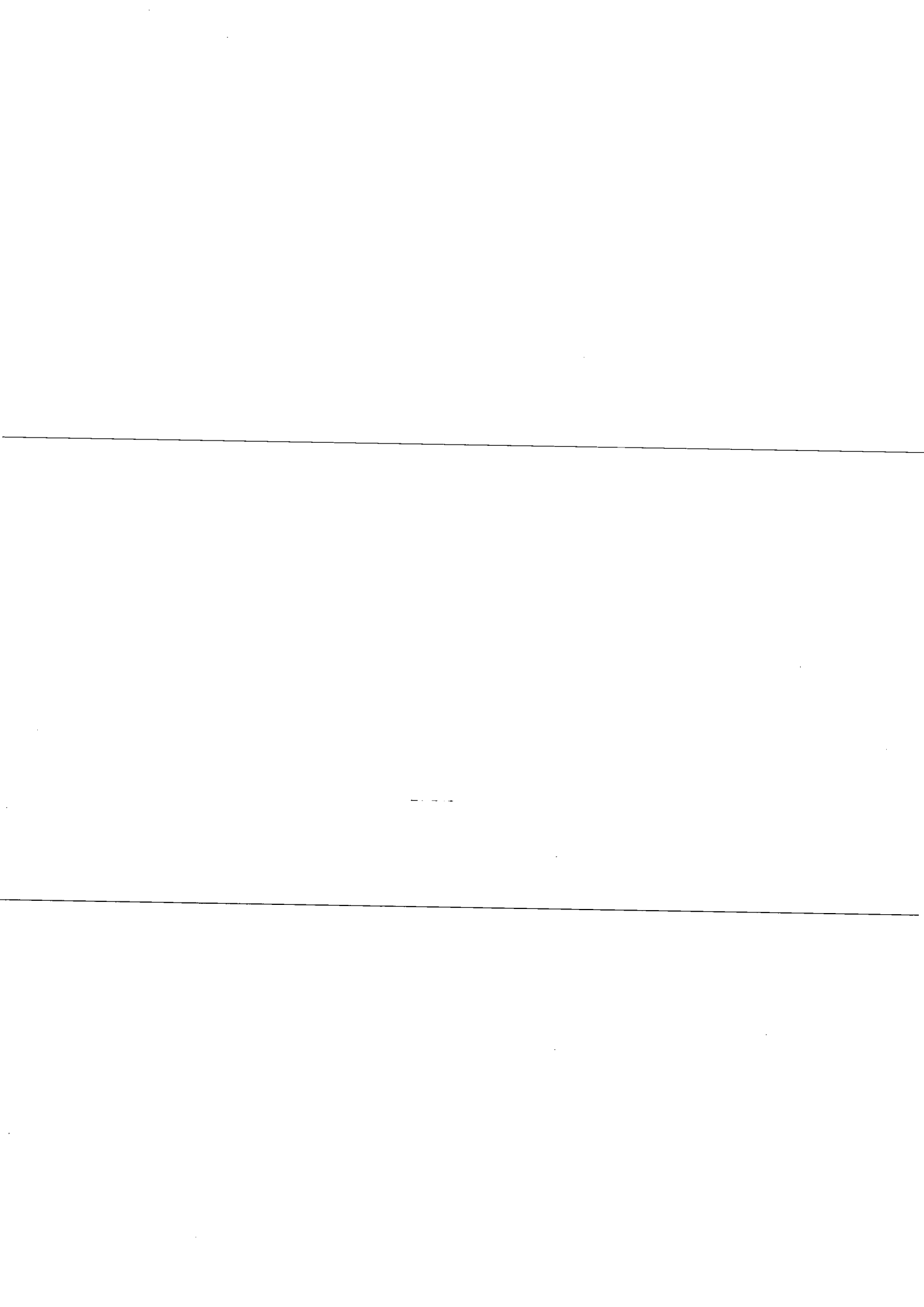
Veillez trouver ci-joint le procès verbal de l'Assemblée Générale du 15 mars 2019 concernant la résidence de la Gare à Cognac, ainsi que la note du président du Conseil Syndical.

Vous souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Syndic





*Note du président du conseil syndical
en préambule au procès verbal de l'assemblée générale de
la résidence LE GRAND CHAI
du vendredi 15 mars 2019*

Notre assemblée générale s'est tenue dans de bonnes conditions , avec toujours la même énergie intacte , de voir les soucis notre belle résidence enfin résolus (Comme disait ce bon vieux Martin L. : " I have a dream") ; énergie renforcée par la reprise en main dynamique de notre gestion par Isabelle Collignon .

Par contre, nous souhaitons souligner le très faible nombre de propriétaires (4) , heureusement représentés par 6 personnes, Merci à tous par ailleurs pour les nombreux envois de pouvoirs qui nous ont permis d'obtenir le quorum sans problème .

*Il serait bien, dans l'intérêt de tous, que nous retrouvions un nombre de propriétaires présents plus significatifs l'année prochaine, de façon à prendre des décisions plus représentatives de l'ensemble des propriétaires .
En espérant donc nous retrouver assez nombreux donc le 20 Mars prochain !*

*"Cognaquement vôtre "
Philippe Rogeon*



**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
RESIDENCE LE GRAND CHAI
DU VENDREDI 15 MARS 2019**

L'an deux mil dix neuf et le vendredi quinze mars à dix heures s'est réunie l'assemblée générale de la résidence LE GRAND CHAI sise, 36, rue Gabriel Jaulin , 16100 COGNAC à, La salle CLAUDE DE France, LA SALAMANDRE 16 rue du 14 juillet à Cognac sur convocation régulière du syndic.

Les divers documents, objet de délibération, sont déposés sur le bureau de l'Assemblée Générale (Règlement de copropriété, récépissés de la Poste, documents comptables, factures, ainsi que tous les documents de cette copropriété).

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que 29 copropriétaires sur 48 sont présents ou représentés, totalisant 5918 / 10000 des parties communes générales.

☞ Sont présents :	4 /	48	copropriétaires totalisant	943 /	10000
☞ Sont représentés :	25 /	48	copropriétaires totalisant	4975 /	10000
☞ Sont absents :	19 /	48	copropriétaires totalisant	4082 /	10000

Présents en début de séance:

Mr BERTRAND Jean Raymond (261) représentant Mr et Mme HEDOU Mireille et Philippe (283) - Madame POCQUET Annette (152) - Mr et Mme DEWE Philippe et Karine (265)

Madame BERTRAND représentant - Mr et Mme EYCHENNE Jean et Andrée (174)- Monsieur CAMACHO Jean Paul (251) *-Monsieur COLLET Remi (204) -

Madame EVARISTE représentant l'agence FONTENOY immobilier re.présentant Mr et Mme LASSALLE Joel et Chantal (228)- Mr et Mme GUIONNEAU Patrick (277)- Monsieur WANNER Stéphane (219)

La Maison de l'immobilier représentant Madame MONTIEL Griselda (225)- Mr et Mme RIBOLZI Pascal et Elisabeth (174) - Indivision EL KAIM (168)

Madame DANET Christiane (190) représentant Mr et Mme MOELLO CHRISTOPHE (178) - Monsieur MERMUYS Olivier (250) - Monsieur MAYAU Xavier (217)

M. CROLARD Ivan et Christine (199) représentant Monsieur MOUGINOT David (151)- Mr et Mme STINTZY Geraud (189) - Monsieur DUMONT YANNICK (107) -

Mme CROLARD représentant Mr et Mme CREUSOT Olivier (169) - Mr et Mme BOSSU Gerard et Jacqueline (169) - Monsieur WANNER David (150)

Mr et Mme ROGEON Philippe (293) représentant Mr et Mme PEUDECOEUR Gilles (345) - Mr et Mme SAUVANET Eric et Mireille (247) - Mr et Mme PRIEUR ZACHARIE et ISABELLE (183)

Représentés

en début de séance le nombre de tantièmes des copropriétaires présents ou représentés est de 5918 sur 10000 soit 59 % des tantièmes des copropriétaires convoqués.

Sont absents:

Monsieur ARNOUX Olivier (174) - Monsieur BREUGNON Frédéric (157) -- Mr et Mme CASSIN Jean Emmanuel (184) - Mr et Mme FUCHS Jean (289) - Mr et Mme GALTIER Jean et Anne (166) - - Mr et Mme LAGANE Christophe (176) - Mr et Mme LAVANDIER/FOURNIER (301) - Mr et Mme MATEU MICHEL et MICHELLE (279) - Monsieur MATTHYS Jean-Luc (174) - Mr et Mme NARO Philippe et Cecile (207) - Monsieur ROBERT Didier (161) - Mr et Mme ROSSY Ludovic (171) - S.A CREDIT IMMOBILIER (273) - Monsieur STOETZEL Stephane (131) - Mr et Mme TARANTINI Joseph (155) - Monsieur TEBANI Salim (119) - Mr et Mme THEROU Dominique (309) - Madame TORRES Rita (150) - Mr et Mme WEST Ashleigh (272) - Mr et Mme WITTJET Bernard (234)

.....

1) Election du président de la présente assemblée (art24)

Mr ROGEON est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées. (art24)

2) Election du ou des scrutateurs de la présente assemblée (art24)

Madame DANET est élue scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées. (art24)

3) Election du secrétaire de la présente assemblée (art24)

Madame COLLIGNON représentant l'agence LAFONTAINE IMMOBILIER est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées. (art24)

Récapitulatif

Présidence : Monsieur ROGOEN
Secrétaire : Isabelle COLLIGNON représentant l'Agence LAFONTAINE
Scrutateurs : Madame DANET

**LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE SINCERE ET VERITABLE LA FEUILLE DE PRESENCE.
L'ASSEMBLEE GENERALE PEUT VALABLEMENT DELIBERER.**

IL EST PASSE A L'ORDRE DU JOUR

4) Compte rendu du syndic

L'agence LAFONTAINE IMMOBILIER rend compte en séance de sa mission de gestion. L'assemblée générale des copropriétaires réunit le 16 mars 2018 a sollicité le changement d'avocat dans la procédure pendante.

Maitre MOTARD a donc pris la succession de Maitre BARRAUD LE BOULC'H afin d'assurer la défense du syndicat des copropriétaires.

Le syndic précise que le montant de la réserve travaux s'élève à 5 738.04 Euros au 31/12/2018 pondéré des intérêts.

5) Compte rendu de la procédure en cours : SDC LE GRAND CHAI / LITIGES ET DESORDRES DE CONSTRUCTION

Tel qu'il a été adopté à l'assemblée générale du 19 septembre 2014, le syndic rappelle qu'il existe une procédure pendante auprès du TRIBUNAL DE GRAND INSTANCE ANGOULEME à la requête du syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Grand Chai contre SARL DAUREL, architecte, SA ALLIANZ IARD, assureur de la société ALL CONSTRUCTION, Maître DEVOST BOT, mandataire judiciaire liquidateur de la SARL COQUEREL, entreprise générale, SMABTP assureur de la SARL COQUEREL, STELLIUM IMMOBILIER, venant aux droits de la SAS OMNIUM CONSEIL SAS, SCP RIVIERE ET ASSOCIES, MARTELL, STONE AREA.

Une expertise judiciaire a été diligentée avec pour principales missions :

- Désordres structurels des parties communes,
- Désordres de certaines parties privatives,
- Effondrement du mur de soutènement séparatif la propriété MARTELL.

L'expert désigné, Monsieur DE-COUTURES, devait déposer son rapport au 31 janvier 2019. Le rapport n'ayant pas été déposé à la date prévue le tribunal de Grande Instance d'Angoulême a par ordonnance du 28 février 2019, désigné un nouvel expert en la personne de Monsieur Raymond Gali.

L'ordonnance est jointe au présent procès verbal.

Le syndic tiendra informé le conseil syndical et les mandataires de l'avancement de la procédure.

6) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 (art 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical informe l'assemblée générale qu'il a procédé à la vérification des dépenses engagées. Après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat des copropriétaires arrêtés au 31/12/2018.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

7) Quitus au syndic de sa gestion au 31/12/2018 (art 24)

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 31/12/2018.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

8) Modification du budget prévisionnel 01/01/2019 au 31/12/2019 (art 24)

Après avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale modifie le budget prévisionnel du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour le porter à la somme de 60 000 euros, étant précisé que le fond de travaux sera réajusté et porté à la somme de 3 000.00 euros conformément à l'article 58 de la loi ALUR.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

9) Adoption du budget prévisionnel du 01/01/2020 au 31/12/2020 (art 24)

Après avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 62 200 Euros étant précisé que le fond de travaux sera réajusté et porté à la somme de 3 110.00 euros conformément à l'article 58 de la loi ALUR.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

10) Délégation de pouvoir au conseil syndical assisté du syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires dans la procédure en cours (art 25)

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au conseil syndical assisté du syndic pour valider tout acte, convention, ou protocole dans le cadre de la procédure pendante instruite par Maître MOTARD visant à obtenir réparation des désordres et dommages de la construction. En l'occurrence, le conseil syndical sera amené à valider la convention d'honoraires de la société CASABAT, expert, ayant pour mission une assistance technique au syndicat des copropriétaires. La présente délégation ne pourra dépasser le montant de 5000.00 euros (cinq mille euros) pour l'exercice en cours clos au 31 décembre 2019. Le conseil syndical rendra compte de sa mission à la prochaine assemblée générale. Cette somme sera appelée en appel de fond répartis en charges communes générales au 01/07/2019.

Mise au voix cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

L'assemblée générale décide de suspendre la mission d'assistance aux expertises confiée à la société CASABAT.

11) Délégation de pouvoir au conseil syndical assisté du syndic pour des prendre les mesures conservatoires qui s'imposent concernant la couverture de la résidence (art 25)

L'assemblée générale, informée des désordres sur la couverture de la résidence, délègue tout pouvoir au conseil syndical assisté du syndic pour, à l'issue de la communication des désordres mis à jour sur la toiture de la résidence, suite au constat d'huissier établi par drone, faire exécuter les travaux nécessaires au mesures conservatoires qui s'imposent. La présente délégation ne pourra dépasser le montant de 10 000.00 euros (dix mille euros) pour l'exercice en cours clos au 31 décembre 2019. Le conseil syndical rendra compte de sa mission à la prochaine assemblée générale. Le syndic pour l'exécution de cette mission procédera à un appel de fond répartis en charges communes générales au 01/10/2019.

Mise au voix cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

12) Suppression de la corbeille à papier dans l'entrée (art 25)

Informée des actes d'incivismes des résidents, l'assemblée générale décide de supprimer la corbeille à papier dans l'entrée.

Mise au voix cette résolution est rejetée à la majorité des copropriétaires.

Le syndic apposera une affiche pour rappeler l'usage des affiches.

13) Sécurisation de l'accès immeuble (art 24)

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de supprimer la poignée de porte située en extérieur de la copropriété pour installer une poignée de tirage simple, empêchant ainsi toute personne étrangère à la résidence à pénétrer dans les locaux.

Mise au voix cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

14) Questions diverses n'ayant pas donné lieu à un vote

Le syndic établira un nouveau cahier des charges avec l'entreprise de nettoyage et le transmettra au conseil syndical.

La prochaine assemblée générale se réunira le 20 mars 2020 à 14h30.

Toutes les points ayant été débatus, plus aucune délibération n'étant nécessaire à la tenue de l'assemblée générale, la séance est levée à 12h00.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par le président, les scrutateurs et le secrétaire après lecture.

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

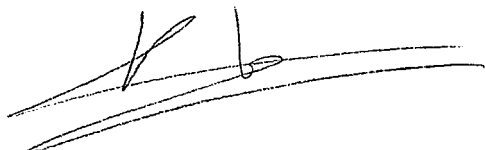
« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 ».

(Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « 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 manière dilatoire ou abusive, est de 150 à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

LE PRESIDENT

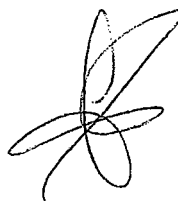
Monsieur ROGEON



LE SECRETAIRE

Madame COLLIGNON

Représentant l'Agence Lafontaine Immobilier



LES SCRUTATEURS

Madame DANET



TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE D'ANGOULEME

Service du Contrôle des Expertises

Extrait des Minutes du Greffe
du Tribunal de Grande Instance
d'Angoulême

ORD N° 13161
N° de mesure d'instruction
16/00000061

ORDONNANCE

Nous, Cyril BOUSSERON, Président chargé du contrôle des expertises au Tribunal de Grande Instance d'Angoulême,

Vu l'ordonnance de référé du 10 Février 2016;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2016 désignant M. Marc DE COUTURES pour procéder à l'expertise;

Attendu que, par ordonnance du 6 septembre 2018, le délai imparti pour déposer le rapport a été prorogé pour la dernière fois jusqu'au 31 janvier 2019; qu'il a été rappelé par mail le caractère impératif de ce délai et qu'il n'y avait pas lieu d'attendre une quelconque mise en cause;

Attendu que le rapport n'a pas été déposé à la date prévue; que, par lettre du 11 février 2019, il a été demandé à l'expert de déposer immédiatement son rapport; que, par courrier du 14 février 2019, celui-ci a indiqué avoir suspendu ses opérations d'expertise dès le début pour mise en cause d'une nouvelle partie, finalement réalisée le 9 janvier 2019, et qu'aucune investigation n'a été effectuée, et notamment l'étude de sol nécessaire pour laquelle une provision complémentaire a été fixée le 15 novembre 2017, rendant impossible de répondre aux questions;

Attendu qu'ainsi l'expert n'a pas déposé son rapport à la date fixée et n'a réalisé aucune investigation depuis deux ans, qu'il convient donc de le décharger de sa mission et de désigner M. Raymond GALI pour le remplacer.

PAR CES MOTIFS

Déchargeons M. Marc DE COUTURES de sa mission;

Désignons, pour procéder à la mission spécifiée dans la décision du 10 février 2016, M. Raymond GALI;

Précisons que la somme de 3131.04 euros est actuellement consignée à la régie de ce Tribunal;

Disons que M. Raymond GALI déposera un rapport écrit de ses opérations auprès du service chargé du contrôle des expertises au plus tard six mois après l'acceptation de sa mission.

Ainsi fait et ordonné le 28 février 2019

Le Président

Cyril BOUSSERON

Copie des décisions le 28.02.19

- parties Civocants)
- Régie
- M. De Coutures
- M. Galie



POUR EXPEDITION CONTRESEIGNEE

Le Greffier,

[Signature]

