



## **ASSEMBLEE GENERALE du 15 décembre 2020**

### **- COMPTE RENDU -**

#### **ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE**

En raison des mesures sanitaires prises par le Gouvernement pour lutter contre la pandémie du coronavirus « Covid-19 », une assemblée réduite à moins de 10 personnes s'est tenue le 15 décembre 2020 à 18 h 30 en la salle de réunion de la rue Léon Paul Fargue, dans le respect des gestes barrières.

Son objet principal était de procéder au dépouillement des votes exprimés exclusivement par correspondance (mail ou courrier) par les représentants des copropriétés de Sarcelles. Dans ce contexte particulier, l'ensemble des points avait été expliqué le plus clairement possible dans l'ordre du jour, afin que chacun puisse exprimer son vote en toute connaissance des sujets.

Pour chacun des points abordés, le présent compte rendu reprend donc les termes de l'ordre du jour.

- 1 - Désignation du Président de séance : Mme GROLIER est élue à l'unanimité
- 2 - Désignation d'un scrutateur : Mme PALVAIR et Mr GANESSIN sont élus à l'unanimité
- 3 - Désignation d'un secrétaire : Mme KLINEBREIL est élue à l'unanimité
- 4 – Rappel de la composition du bureau sortant :
  - Président : Mr Alain CHICHE
  - Vice-présidente : Mme Line KLEINEBREIL
  - Trésorier : Mr ROUSSILHE
  - Secrétaire : Mr Jean-Jacques KRYS
  - Membre actif : Mme PALVAIR

#### **DEPOUILLEMENT DES VOTES**

Mme KLINEBREIL précise qu'elle a reçu HUIT bulletins de vote, qu'elle dépose sur la table et qui sont annexés au présent compte rendu, tout comme la liste d'émargement des personnes venues assister au dépouillement.

#### **A – BILAN DES ACTIONS MENEES :**

- Actions juridiques :

Elles ont encore été l'essentiel de l'activité de l'UCS dans la période 2019-2020, mais avec un certain succès et nous commençons à voir le bout du tunnel.

En effet, considérant que le cabinet PERICAUD (père et fils) ne donnait pas satisfaction, le Conseil d'Administration du 30 avril 2018 avait acté de changer d'avocat. Ceci a été réalisé et les copropriétés engagées dans les procédures du chauffage urbain par le biais de l'UCS sont désormais défendues par Maître Virginie DELANNOY, jeune avocate dynamique.

---

19 rue Paul Herbé - 95200 Sarcelles

<https://ucssarcelles.org> - Tel : 06 15 66 61 73 - Mail : [line.kleinebreil@orange.fr](mailto:line.kleinebreil@orange.fr)

---



L'ensemble des documents de près de 15 ans de procédures, détenus par le cabinet Péricaud, a été récupéré et mis à sa disposition.

Maître Delannoy a étudié cet énorme dossier et, avec sa consœur de la Cour de Cassation, a déposé notre recours en cassation contre le jugement défavorable qui avait été rendu le 25 septembre 2017 par la Cour d'Appel de Versailles.

Le 24 octobre 2019, la Cour de Cassation a rendu un arrêt de cassation partielle de ce jugement, a débouté les parties adverses de l'essentiel de leurs demandes et a prononcé le renvoi de l'affaire devant la Cour d'Appel de Versailles, composée autrement qu'en 2017. Nous sommes maintenant en attente d'une date d'audience pour l'ultime étape de cette procédure.

En parallèle, dans le procès engagé par la SEM Chaleur contre 20 copropriétés en paiement de redevances diverses (R1 et R2), les 6 copropriétés ayant fait appel de la décision rendue par le TGI de Pontoise le 8 octobre 2013 ont obtenu gain de cause par jugement de la Cour d'Appel de Versailles en date du 23 octobre 2019.

- Communication :

Une initiative a été la création d'un bulletin d'information diffusé par courrier électronique aux divers conseils syndicaux de Sarcelles. En effet nous avons constaté qu'au fil des années et des changements survenus dans les conseils syndicaux, les syndics et aussi les membres de notre bureau, de très nombreux copropriétaires ne connaissaient plus très bien les actions de l'UCS ni les enjeux du combat pour maîtriser les charges.

Aussi l'UCS a décidé de créer le « bulletin de l'Union des Conseil Syndicaux de Sarcelles », diffusé par courrier électronique, afin de présenter l'historique et les perspectives de nos actions. Le premier de ces bulletins a vu le jour en juin 2019 et nous éditons le numéro 7 après une interruption de quelques mois directement liée au décès de notre président.

Actuellement, nous préparons le site internet de l'association, sur lequel vous pourrez retrouver tous les bulletins édités.

- Contraintes rencontrées :

Les difficultés de cet exercice ont été importantes et la situation n'a pas permis la tenue de notre assemblée générale en avril 2020 comme nous souhaitons le faire.

En effet, l'UCS a dû faire face :

- ✗ A une charge de travail croissante liée au changement d'avocat et à la préparation de la plaidoirie en cassation
- ✗ A la démission du secrétaire Mr KRYS, engagé dans la campagne de l'élection municipale
- ✗ Au décès brutal de notre président, Mr CHICHE, victime de la Covid-19 en mars 2020
- ✗ Aux difficultés administratives pour réorganiser l'association
- ✗ A des difficultés de trésorerie, en attente de versements de certaines copropriétés.

**Résolution No 1** : *L'assemblée générale prend acte des actions menées par l'UCS pour défendre les intérêts des conseils syndicaux de Sarcelles*  
**La résolution est adoptée à l'unanimité des 8 votes reçus par correspondance.**



## **B – BILAN FINANCIER**

Les dépenses de l'UCS ont été exclusivement limitées aux frais de procédures. Les montants sont appelés aux copropriétés participant aux procédures en fonction de leur taille (nombre de lots).

Les membres du bureau sont bénévoles, l'UCS n'a pas de bureau, chaque réunion se fait soit chez un membre soit dans un bureau prêté. Les frais annexes (photocopies, timbres...) sont actuellement assumés par l'un ou l'autre membre du bureau.

L'Assemblée est informée que le disponible en banque était au 28/11/2020 de 8 484,69 €.

Les dettes à la même date s'élevaient à 1 502,32 €, non compris l'avance de 12 000 € réalisée par une copropriété afin de nous permettre de solder les comptes avec le cabinet PERICAUD, qui nous avait assigné devant le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats (ce qui nous aurait interdit tout recours à un autre cabinet d'avocats si nous n'avions pas soldé cette dette).

A la même date, le cumul des dettes des syndicats de copropriété envers l'UCS au titre des derniers appels s'élevait à la somme de 50 484,69 €.

Il convient cependant de relativiser cette dernière somme dans la mesure où 5 des copropriétés qui viennent de gagner leur procès contre la SEM Chaleur, grâce à l'UCS, font partie des plus gros débiteurs. A elles seules, ces 5 copropriétés représentent une dette de 26 528,75 € dans les comptes de l'UCS.

L'UCS met donc tout en œuvre pour recouvrer les sommes dues, notamment auprès des copropriétés pour lesquelles elle a fait succomber la SEM Chaleur.

**Résolution N° 2 :** *L'assemblée générale prend acte de la présentation des comptes de l'UCS.*

**La résolution est adoptée à l'unanimité des 8 votes reçus par correspondance.**

Afin que la situation financière de l'UCS ne mette pas en péril la poursuite du travail de l'avocate, et, par conséquent, l'issue favorable aux copropriétés des procédures engagées et la lutte pour des charges moins élevées, l'UCS souhaite se donner tous les moyens de recouvrement des sommes dues.

**Résolution N° 3 :** *L'assemblée générale autorise le bureau de l'UCS à utiliser tous les moyens, amiables et judiciaires, pour recouvrer les sommes dues auprès des syndicats et présidents de conseils syndicaux défallants.*

**La résolution est adoptée à l'unanimité des 8 votes reçus par correspondance.**

### **Adhésion à l'UCS :**

Toute copropriété située sur la commune de Sarcelles peut demander son adhésion à l'UCS. Selon les statuts, elle sera représentée par le Président du conseil syndical ou son représentant. Le montant de la cotisation annuelle est maintenu, sans changement, à UN EURO par lot principal de la copropriété (on entend, par lot principal : un appartement, ou un commerce, ou un bureau).

**Résolution No 4 :** *La cotisation annuelle est fixée à 1 € par lot principal de la copropriété adhérente.*

**La résolution est adoptée à l'unanimité des 8 votes reçus par correspondance.**



## **C – PERSPECTIVES & PROJETS :**

- ✓ Engager l'UCS dans le projet de rénovation des copropriétés, en relation avec la Ville, avec l'APIC, l'ANRU, l'ANAH et l'ensemble des intervenants (architectes, aménageurs, financeurs, services sociaux...). A ce titre, nous vous invitons à remplir et faire remplir par tous vos voisins, qu'ils soient propriétaires ou locataires en copropriété, le questionnaire d'enquête préliminaire lancé par l'APIC à la demande de la Ville de Sarcelles et accessible sous ce lien : <https://bit.ly/2C5UDfn>
- ✓ Préparer, avec Maître Delannoy, les éléments de plaidoirie qui permettront de réussir notre renvoi devant la Cour d'Appel de Versailles (sans doute en 2021 voire 2022), pour terminer les procédures au mieux des intérêts des copropriétaires
- ✓ Explorer la possibilité d'une négociation amiable avec la SEM Chaleur pour tenter d'obtenir plus rapidement une solution favorable aux copropriétés
- ✓ Vous accompagner dans la lutte contre les marchands de sommeil et toutes les nuisances que vous pouvez rencontrer au quotidien
- ✓ Continuer la diffusion du bulletin afin de vous informer au mieux, en toute neutralité
- ✓ Créer un site web pour améliorer la visibilité de l'UCS et l'image de Sarcelles
- ✓ Rencontrer les syndics et les conseils syndicaux pour identifier les besoins et les actions à mener en synergie.

**Résolution No 5** : *L'assemblée générale prend acte et approuve les actions envisagées par l'UCS pour défendre les intérêts de conseils syndicaux de sarcelles*  
**La résolution est adoptée à l'unanimité des 8 votes reçus par correspondance.**

## **D – ÉLECTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

L'Assemblée Générale désigne par vote la composition du Conseil d'administration (le bulletin, joint à l'ordre du jour, était à retourner par mail ou par courrier à Mme KLINEBREIL au plus tard le jeudi 11 décembre 2020)

<b>LISTE DES CANDIDATS</b>	<b>RESULTAT DU DEPOUILLEMENT</b>
Mme Line KLINEBREIL	Elue à l'unanimité (8 voix sur 8)
Mme Ghislaine PALVAIR	Elue à l'unanimité (8 voix sur 8)
Mr Stéphane GANESSIN	Elu à l'unanimité (8 voix sur 8)
Mr Koska BIRGUL	Elu à l'unanimité (8 voix sur 8)
Mr Jacques ROUSSILHE	Elu à l'unanimité (8 voix sur 8)
Mme Chantal GROLIER	Elue à l'unanimité (8 voix sur 8)
Mr Serge NADJAR	Elu à l'unanimité (8 voix sur 8)



## **E – DESIGNATION DES MEMBRES DU BUREAU ET ELECTION DU PRESIDENT**

Le bureau est composé, à minima, d'un président, d'un secrétaire et d'un trésorier. Chacun d'eux peut être suppléé par un vice-président, un secrétaire adjoint, un trésorier adjoint, sans que ces trois derniers postes soient obligatoires. Il est proposé que cette élection soit confiée au Conseil d'Administration nouvellement élu.

***Résolution No 6 : L'Assemblée Générale mandate le Conseil d'Administration nouvellement élu pour désigner les membres du bureau et élire le Président de l'UCS***  
***La résolution est adoptée à l'unanimité des 8 votes reçus par correspondance.***

## **F – REPRESENTATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEM CHALEUR**

Les statuts de la SEM Chaleur prévoient la présence de 2 membres de l'UCS, représentants des copropriétaires, au sein de son conseil d'administration. Il est donc nécessaire de procéder à la désignation de ces deux membres.

***Résolution No 7 : L'assemblée générale donne pouvoir au bureau élu pour désigner ses 2 représentants au conseil d'administration de la SEM Chaleur.***  
***La résolution est adoptée à l'unanimité des 8 votes reçus par correspondance.***

L'Assemblée rappelle que l'UCS dispose également de deux représentants au Comité des Usagers de Sarcelles Energie. Il convient donc de désigner également ces deux représentants.

**- FIN DU DEPOUILLEMENT DES VOTES PAR CORRESPONDANCE -**

-----

### **VOTES DU BUREAU ELU**

Six membres du bureau étant présents (sur les sept élus), le bureau peut valablement délibérer sur l'élection du président, du trésorier, du secrétaire et des représentants au CA de la SEM Chaleur et au Comité des Usagers de Sarcelles Energie. Il est donc procédé au vote.

Sont élus à l'unanimité :

**Présidente de l'UCS : Mme Line KLINEBREIL**

Trésorier : Mr Jacques ROUSSILHE

Secrétaire : Mme Chantal GROLIER

Représentants de l'UCS au CA de la SEM Chaleur :

Mme Line KLINEBREIL et Mr Jacques ROUSSILHE

---

19 rue Paul Herbé - 95200 Sarcelles

<https://ucssarcelles.org> - Tel : 06 15 66 61 73 - Mail : [line.kleinebreil@orange.fr](mailto:line.kleinebreil@orange.fr)



Représentants au Comité des Usagers de Sarcelles Energie :

Mr Jacques ROUSSILHE et Mme Chantal GROLIER

*L'ordre du jour étant épuisé et afin de respecter le couvre-feu en vigueur, la séance est levée à 20 heures.*

*Compte rendu signé par :*

*Chantal GROLIER  
Présidente de séance*

*Ghislaine PALVAIR  
Assesseur*

*Stéphane GANESSIN  
Assesseur*