

**RESIDENCE SDC LES COTTAGES DE ROSNY
32-34 RUE LAVOISIER
9 RUE MISSAK MANOUCHIAN
93110 ROSNY-SOUS-BOIS**

PROCES VERBAL

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Ordinaire
Du jeudi 30 novembre 2017**

Le jeudi 30 novembre 2017 à 18h00, les copropriétaires de la résidence **SDC LES COTTAGES DE ROSNY 32-34 RUE LAVOISIER - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS** se sont réunis **MAISON DES ASSOCIATIONS SALLE POLYVALENTE 4TER, RUE SAINT DENIS 93111 ROSNY SOUS BOIS** en assemblée générale **Ordinaire** sur convocation du syndic CITYA VAL DE MARNE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le **02/11/2017**.

Le cabinet **CITYA VAL DE MARNE** est représenté par **Monsieur CLAPIES**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **29 copropriétaires sur 63** sont présents ou valablement représentés et représentent **4865 tantièmes / 10000 tantièmes**.

BAUDIC (90) - BENIN/FERRERO (156) - BLANCHARD PASCAL (171) - BUISSON DAMIEN (103) - CAULLET MICHE ANNEL (169) - DARIEN LOIC (154) - DE FIGUEIREDO JEAN CLAUDE (102) - DOUAY (91) - DURAND CHRISTOPHE (111) - DURAND/BALAZS (255) - FREDJ WALID (179) - FREITAS GONCALVES Nelson et Yasemin (157) - HORN Angela (195) - KASSAMALY/RONDEAU Karim-Khan Emilie (192) - LECLAIRE MARIE-CHARLOTTE (296) - LECOURSONNAIS ISABELLE (205) - LUDGER LYDIA (96) - MOHADDES NATHALIE (104) - MOLOMAN OLGA/TEODOR (161) - MOREL ALICE (113) - MORIN SEVERINE (246) - NESTORET/MIZA (169) - NICOLAY DANIEL (221) - OUDRE PASCAL (168) - PATRY/BORNET-CHAMBAUD (168) - RAMBINAISING François (322) - RUIZ VERONIQUE (118) - SAUVEAUX GEOFFREY (172) - VIALLAT NICOLE (181) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur AZZA MOHAMED (121), M. et Mme BENDOUROU (97), Madame BIRBA KETTY (100), Monsieur BRAGAZZI HENRI (169), Indivision CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (178), Madame CONFLANT CAMILLE (99), Indivision DEHEMCHI/DUPONT (191), Monsieur DUPUIS ROMAIN (93), Monsieur FERREIRA CHRISTOPHE (174), Melle FRINDY KAOUTAR (141), Indivision GOINARD/BERSCHIED (154), M. et Mme GOUTH (162), Monsieur GREGOIRE DAVID (120), M. et Mme GUIZEM (225), M. et Mme HEBERT (174), M. et Mme HUNOU MICKAEL (158), Indivision JOSEPH/ROBERT (179), Madame KUMAR JANANI (93), SCCV LES COTTAGES DE ROSNY (228), Monsieur LY JONATHAN (98), M. et Mme MEDJDOUBI MOHAMMED (169), M. et Mme MOUADDEN OUSSAMA (135), Monsieur NEGMAR TOUFIK (168), Madame OFOSU JENNIFER (151), Madame PELLAN MAUREEN (155), Indivision POLLEUX/SORBA (281), Madame PREVOST LEGRAND LEA (147), Indivision SEBBAH/BELGUERMA (180), Madame TEKAM DJUICHI NICOLE (111), Monsieur TURCAT JEAN-VICTOR (104), Madame UZAN TRACY (101), Indivision VALENCE/MAZILLE (225), Indivision VALTON/MARROT (158), Monsieur YATOU TED (96).

représentant 5135 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Mr PATRY.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4865 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4865 tantièmes.

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 4865 tantièmes / 4865 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4865 tantièmes / 4865 tantièmes.**

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Mme VIALLAT.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4865 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4865 tantièmes.

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 4865 tantièmes / 4865 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4865 tantièmes / 4865 tantièmes.**

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/07/2016 au 30/06/2017.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/07/2016 au 30/06/2017.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Point d'information sur les différentes assurances de l'immeuble à l'attention des propriétaires bailleurs. (Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote).

Il est rapporté que l'assurance multirisque immeuble garantit les désordres dans les parties communes et les conséquences dans les parties privatives non reprises dans la Convention dite CIDRE au titre du contrat occupant.

Elle ne couvre pas les désordres affectant les parties privatives en cas de vacance du logement, en cas d'insuffisance voire d'absence d'assurance du locataire ou lorsque la couverture des garanties de l'immeuble est insuffisante. Par ailleurs, suivant la loi ALUR du 24/03/2014 et suivant l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé aux copropriétaires leur obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile. Cette obligation vaut que l'on soit copropriétaire occupant ou copropriétaire bailleur (assurance Propriétaire Non Occupant).

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Arrivent en cours de résolution : GUIZEM (225) (18:29:00) - POLLEUX/SORBA (281) (18:40:00) - VALTON/MARROT (158) (18:26:00)

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2016 au 30/06/2017 (comptes joints à la convocation en annexe).

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2016 au 30/06/2017, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 64 287.65 EUROS TTC.

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 877 tantièmes / 5529 tantièmes.

BAUDIC (90), LECLAIRE MARIE-CHARLOTTE (296), LECOURSONNAIS ISABELLE (205), PATRY/BORNET-CHAMBAUD (168), RUIZ VERONIQUE (118),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5529 tantièmes.

Votes pour : 27 copropriétaire(s) représentant 4652 tantièmes / 5529 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4652 tantièmes / 4652 tantièmes.**

Arrivent en cours de résolution : DEHEMCHI/DUPONT (191) (18:59:00) - KUMAR JANANI (93) (18:59:00) -

RESOLUTION N°06: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes).

L'assemblée générale examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

6.a) Candidature du cabinet CITYA VAL DE MARNE

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA VAL DE MARNE représenté par M. Laurent MATHIEN, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 91/722 délivrée par la Préfecture du Val de Marne Garantie Financière assurée par GALIAN ASSURANCES.

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 30/11/2017 pour se terminer le 31/12/2018.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, pour un montant de 10 140,00 € TTC.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. PATRY pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 5723 tantièmes.

BAUDIC (90),

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 521 tantièmes / 5723 tantièmes.

GUIZEM (225), LECLAIRE MARIE-CHARLOTTE (296),

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 5202 tantièmes / 5723 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5202 tantièmes / 5723 tantièmes.**

6.b) Candidature du cabinet DAUCHEZ

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet DAUCHEZ représenté par M. / MME Philippe FERRACANI, titulaire de la carte professionnelle n° CPI75012016000012474 délivrée par la CCI de Paris IDF le 29 septembre 2016. Garantie Financière assurée par CEGC.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, pour un montant de 15 000,00 € TTC.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. PATRY pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.**

6.c) Candidature du cabinet HD

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet HD représenté par Mme Zahia DJELLAL, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 10-0042, délivrée par la Préfecture de Seine-Saint-Denis, sis à Bobigny. Garantie financière assurée par GALIAN ASSURANCE.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, pour un montant de 12 000,00 € TTC.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. PATRY pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 33 copropriétaire(s) représentant 5517 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 296 tantièmes / 5813 tantièmes.
LECLAIRE MARIE-CHARLOTTE (296),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5517 tantièmes / 5813 tantièmes.**

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2017 au 30/06/2018 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe).

L'assemblée générale qui s'est tenue le 16/06/2016 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2017 au 30/06/2018 pour un montant de 67 250,00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 82 070.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2017 au 30/06/2018.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de 2.438,00 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2018 au 30/06/2019 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe).
Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2018 et finissant le 30/06/2019 arrêté à la somme de 81.890,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Règlement de fonctionnement du Conseil Syndical (joint à la convocation en annexes) (Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote).

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°10: Election du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an sont :

M. BAUDIC / Mme KUMAR JANANI / M. NESTORET / Mme FAUVEL / M. POLLEUX / Mme RUIZ.

Sont candidats:

M. BAUDIC, M. POLLEUX, M. PATRY, M. MOLOMAN, M. RAMBINAISING, M. BUISSON

MME LECLAIRE

Il est procédé à un vote global des candidatures.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical : M. BAUDIC, M. POLLEUX, M. PATRY, M. MOLOMAN, M. RAMBINAISING, M. BUISSON, MME LECLAIRE

RESOLUTION N°11: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 100.00 EUROS HT.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 000.00 EUROS HT, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Modalités de consultation des pièces justificatives de charges. Les pièces justificatives de charges seront consultables aux jours et heures indiqués par le syndic dans la convocation à l'assemblée générale.

L'assemblée générale approuve que les pièces justificatives de charges soient consultables aux jours et heures indiqués par le syndic dans la convocation à l'assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.**

RESOLUTION N°14: Mise en concurrence du contrat de ménage.

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical décide de procéder à la mise en concurrence du contrat de ménage des parties communes actuel TIP TOP SERVICES et de souscrire un nouveau contrat auprès d'un autre prestataire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.**

RESOLUTION N°15: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical.

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de choisir la société qui sera en charge de l'entretien des parties communes.

Elle fixe à 15 000,00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'aménagement pour la sécurisation de l'espace vélo en parking.

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : JVJ SERRURERIE / JLS COPRO et ISOL ECO BAT.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

L'aménagement pour la sécurisation de l'espace vélo en parking.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

JVJ SERRURIE pour un montant de 1 153.35 Euros, 743.38 Euros et 1 626.79 Euros, soit un total de 3 523.52 Euros.

JLS COPRO pour un montant de 6 457.00 Euros.

ISOL ECO BAT pour un montant de 3 462.80 Euros.

L'assemblée générale retient un montant prévisionnel de 1 500.00 EUROS TTC pour l'aménagement sans sécurisation d'accès de l'espace vélo en parking (installation de rateliers à vélos uniquement).

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 500.00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à intégrer la dépense dans le budget de l'exercice 2017/2018.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.**

RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour travaux avec suivi technique.

Cette résolution est sans objet.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°18: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical.

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de choisir l'entreprise qui sera chargée de réaliser les travaux d'aménagement de l'espace vélo en parking.

Elle fixe à 1 500.00 €uros le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 3289 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 3289 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation d'une vidéosurveillance pour le hall du bâtiment A.

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : OVEO pour un montant total de 6 006.00€ TTC (Hall A, Hall B et parking).

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : L'installation d'une vidéo surveillance pour le hall du bâtiment A.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

OVEO dont la quote part serait d'un montant 2 002.00€ TTC pour le hall A (et sous réserve d'accord des résolutions 22 et 25 suivantes. A défaut, le budget sera réévalué).

L'assemblée générale retient un montant prévisionnel de 500.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 500.00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges du bâtiment A. Il sera effectué la pose d'un sous compteur électrique pour connaître la consommation de l'installation et effectuer une répartition équitable.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à intégrer la dépense dans le budget de l'exercice 2017/2018.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 604 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 23 tantièmes / 604 tantièmes.
RUIZ VERONIQUE (23),

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 581 tantièmes / 604 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Soit 581 tantièmes / 604 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Validation des honoraires pour travaux avec suivi technique.

Cette résolution est sans objet.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°21: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical.

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de choisir l'entreprise qui sera chargée de réaliser les travaux d'installation d'une vidéosurveillance pour le hall du bâtiment A.

Elle fixe à 500.00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°22: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation d'une vidéosurveillance pour le hall du bâtiment B.

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : OVEO pour un montant total de 6 006.00€ TTC (Hall A, Hall B et parking).

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : L'installation d'une vidéo surveillance pour le hall du bâtiment B.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

OVEO dont la quote part serait d'un montant 2 002.00€ TTC pour le hall B (et sous réserve d'accord des résolutions 19 et 25 suivantes. A défaut, le budget sera réévalué).

L'assemblée générale retient un montant prévisionnel de 500.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 500.00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges du bâtiment B. Il sera effectué la pose d'un sous compteur électrique pour connaître la consommation de l'installation et effectuer une répartition équitable.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à intégrer la dépense dans le budget de l'exercice 2017/2018.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 30 tantièmes / 529 tantièmes.
VALTON/MARROT (30),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 18 tantièmes / 529 tantièmes.
BAUDIC (18),

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 511 tantièmes / 529 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 511 tantièmes / 529 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Validation des honoraires pour travaux avec suivi technique.

Cette résolution est sans objet.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°24: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical.

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de choisir l'entreprise qui sera chargée de réaliser les travaux d'installation d'une vidéosurveillance pour le hall du bâtiment B.

Elle fixe à 500.00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 559 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 559 tantièmes / 1000 tantièmes.**

RESOLUTION N°25: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation d'une vidéosurveillance pour le parking.

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : OVEO pour un montant total de 6 006.00€ TTC (Hall A, Hall B et parking).

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : L'installation d'une vidéo surveillance pour le parking.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

OVEO dont la quote part serait d'un montant 2 002.00€ TTC pour le hall B (et sous réserve d'accord des résolutions 19 et 22 suivantes. A défaut, le budget sera réévalué).

L'assemblée générale retient un montant prévisionnel de 500.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 500.00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges du parking. Il sera effectué la pose d'un sous compteur électrique pour connaître la consommation de l'installation et effectuer une répartition équitable.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à intégrer la dépense dans le budget de l'exercice 2017/2018.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 13 tantièmes / 498 tantièmes.
VALTON/MARROT (13),

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 26 tantièmes / 498 tantièmes.
BAUDIC (13), RUIZ VERONIQUE (13),

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 472 tantièmes / 498 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 472 tantièmes / 498 tantièmes.**

RESOLUTION N°26: Validation des honoraires pour travaux avec suivi technique.

Cette résolution est sans objet.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°27: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical.

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de choisir l'entreprise qui sera chargée de réaliser les travaux d'installation d'une vidéosurveillance pour le parking.

Elle fixe à 500.00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 511 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 511 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°28: Uniformisation des étiquettes de boîte à lettre (Modèle joint en annexe).

L'assemblée en prend acte.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

RESOLUTION N°29: Autorisation à donner aux copropriétaires pour la pose de brises vue pour les appartements en rez de jardin.

L'assemblée autorise les copropriétaires qui le souhaitent à procéder à la pose de brises vues conformément aux clauses prévues au règlement de copropriété (cf page 59) mais également :

- La copropriété devra avoir obtenu préalablement le certificat de conformité de l'immeuble (dans l'année d'achèvement)

- Le brise vue devra respecter un des 2 modèles suivants :

* référence PMMA, teinte coulé sablé blanc, selon devis ci-joint de la SARL PRESTIGLASS.

* voilage gris anthracite (teinte RAL 7016)

- Tous les travaux seront supportés par les seuls copropriétaires demandeurs, et seront effectués sous leur seule responsabilité. En conséquence, en cas de dommages causés aux parties communes, les frais engagés pour la réparation de ces derniers seront entièrement pris en charge par le ou les copropriétaires concernés.

Il est précisé ici qu'un modèle de type canisse est exclu.

Par ailleurs, l'ensemble des brises vues devront être installés à hauteur de grillage et cette hauteur ne pourra excéder 1m50 pour les grillages verts.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 660 tantièmes / 10000 tantièmes.
BAUDIC (90), DURAND CHRISTOPHE (111), NESTORET/MIZA (169), RUIZ VERONIQUE (118), SAUVEAUX GEOFFREY (172),

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 5153 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5153 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°30: Autorisation à donner aux copropriétaires pour la pose de brises vue pour les balcons.

L'assemblée autorise les copropriétaires qui le souhaitent à procéder à la pose de brises vues conformément aux clauses prévues au règlement de copropriété (cf page 59) mais également :

- La copropriété devra avoir obtenu préalablement le certificat de conformité de l'immeuble (dans l'année d'achèvement)

- Le brise vue devra respecter un des 2 modèles suivants :

* référence PMMA, teinte coulé sablé blanc, hauteur 100 cm, selon devis ci-joint de la SARL PRESTIGLASS.

* voilage gris anthracite (teinte RAL 7016)

- Tous les travaux seront supportés par les seuls copropriétaires demandeurs, et seront effectués sous leur seule responsabilité. En conséquence, en cas de dommages causés aux parties communes, les frais engagés pour la réparation de ces derniers seront entièrement pris en charge par le ou les copropriétaires concernés.

Il est précisé ici qu'un modèle de type canisse est exclu.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 660 tantièmes / 10000 tantièmes.

BAUDIC (90), DURAND CHRISTOPHE (111), NESTORET/MIZA (169), RUIZ VERONIQUE (118), SAUVEAUX GEOFFREY (172),

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 5153 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 5153 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°31: Accord de l'assemblée générale pour le choix de la couleur et du modèle de stores bannes.

L'assemblée autorise les copropriétaires qui le souhaitent à procéder à la pose de stores bannes conformément aux clauses prévues au règlement de copropriété (cf page 59) mais également en conséquence de la résolution n° 19 adoptée en Assemblée générale constitutive du 16/06/2016 :

- La copropriété devra avoir obtenu préalablement le certificat de conformité de l'immeuble (dans l'année d'achèvement)

- Le store banne devra respecter un modèle unique :

Sur les fundemax référence 0931 AKRO Almond, RAL 1011 pour les coffres rideaux pare soleil

Sur les murs en revêtement crépi G00 PAREX Blanc Naturel RAL 9010 sur les coffres rideaux pare soleil

Pour les toiles collection DICKSON SOLAR PROTECTION - Collection Orchestra référence ORC 7559 120 coloris taupe.

- Tous les travaux seront supportés par les seuls copropriétaires demandeurs, et seront effectués sous leur seule responsabilité. En conséquence, en cas de dommages causés aux parties communes, les frais engagés pour la réparation de ces derniers seront entièrement pris en charge par le ou les copropriétaires concernés.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°32: Accord de l'assemblée générale pour le choix de la couleur des portes de box parking.

L'assemblée autorise les copropriétaires qui le souhaitent à procéder à la pose de bannes conformément aux clauses prévues au règlement de copropriété (cf page 59) mais également en conséquence de la résolution n° 20 adoptée en Assemblée générale constitutive du 16/06/2016 :

- La copropriété devra avoir obtenu préalablement le certificat de conformité de l'immeuble (dans l'année d'achèvement)
- La couleur des portes de box parking devront respecter un modèle unique : référence DOITRAND P50 ou P70 teinte BLANCHE.
- Tous les travaux seront supportés par les seuls copropriétaires demandeurs, et seront effectués sous leur seule responsabilité. En conséquence, en cas de dommages causés aux parties communes, les frais engagés pour la réparation de ces derniers seront entièrement pris en charge par le ou les copropriétaires concernés.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 246 tantièmes / 10000 tantièmes.
MORIN SEVERINE (246),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 172 tantièmes / 10000 tantièmes.
SAUVEAUX GEOFFREY (172),

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 5395 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5395 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°33: Autorisation à donner aux copropriétaires pour l'utilisation de barbecues électriques non fixes (charbon et gaz interdits) ou planchas sur balcons, terrasses et jardins.

L'assemblée, après avoir entendu les explications, donne l'autorisation aux copropriétaires d'utiliser des barbecues électriques non fixes (charbon et gaz interdits) ou des planchas sur les balcons, terrasses et jardins.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 389 tantièmes / 10000 tantièmes.
BAUDIC (90), RUIZ VERONIQUE (118), VIALLAT NICOLE (181),

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 5424 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5424 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°34: Point sur l'état des réserves : garantie de parfait achèvement et biennale de bon fonctionnement (Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote).

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°35: Approbation du projet modificatif du descriptif de l'état de division des lots du règlement de copropriété suivant les dispositions de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 modifiée par la loi ALUR du 24 Mars 2014. (à charge du promoteur VERRECHIA).

Il a été constaté et confirmé par le promoteur des erreurs dans le descriptif des lots du règlement de copropriété.

Il convient d'y apporter les modifications et / ou précisions selon annexe jointe.

Le syndicat des copropriétaires, après avoir pris connaissance du projet de modificatif et de l'ensemble des clauses à modifier dans le règlement de copropriété, approuve ce dernier et donne mandat à Maître BRODIN (notaire) à l'effet de le faire publier au bureau des hypothèques dans le cadre de sa prestation.

Les honoraires du syndic seront ceux indiqués dans le paragraphe 7.2.3 du contrat de mandat de syndic.

Il conviendra de préciser dans le modificatif les numéros de portes pour les appartements en RDC des bâtiments A et B, qui ne sont pas en adéquation avec le règlement de copropriété.

Une identification sera ainsi faite sur place pour la réattribution des numéros de portes avec les bons lots de copropriété pour ces appartements en RDC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°36: Approbation du projet de modificatif de la clé de répartition des charges ascenseur du bâtiment B du règlement de copropriété suivant les dispositions de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 modifiée par la loi ALUR du 24 Mars 2014. (joint en annexe).

Selon le règlement de copropriété actuel (page 81 à 82), les lots 111 à 119 prévoient 18 tantièmes par clé de répartition.

Etant donné que les places de parking situées au 1er sous-sol ont normalement 13 tantièmes, il convient de ramener les places 111 à 119 à 13 tantièmes.

Par voie de conséquence, après recalcul de la clé ascenseur du bâtiment B, son tantième total sera modifié à 9695 au lieu et place de 9740.

Le syndicat des copropriétaires, après avoir pris connaissance du projet de modificatif et de l'ensemble des clauses à modifier dans le règlement de copropriété, approuve ce dernier et donne mandat à Maître BRODIN (notaire) à l'effet de le faire publier au bureau des hypothèques dans le cadre de sa prestation.

Les honoraires du syndic seront ceux indiqués dans le paragraphe 7.2.3 du contrat de mandat de syndic.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°37: Clause d'aggravation des charges.

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5813 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5813 tantièmes / 5813 tantièmes.

RESOLUTION N°38: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure (Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote).

Le syndic informe les copropriétaires de la parution du décret N°2015-1325 du 21 Octobre 2015, concernant la dématérialisation des notifications des convocations, procès verbaux et des mises en demeure électroniques.

Lorsque l'accord exprès des copropriétaires mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Cet accord sera conservé dans le registre des procès-verbaux.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux.

Les copropriétaires dont les noms suivent souhaitent recevoir par voie électronique la notification des convocations, procès verbaux et des mises en demeure: aucun.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°39: Point d'information sur le référé préventif dans le cadre de la construction LES COTTAGES DE ROSNY 2 (Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote).

L'assemblée est informée de l'expertise qui se tiendra le 13 novembre 2017 en vue de faire un état des lieux notamment du parking et du bâtiment B.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°40: Point d'information sur l'individualisation des compteurs d'eau froide.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°41: Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

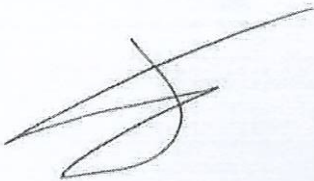
Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

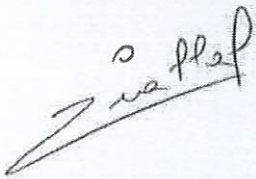
Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5813 tantièmes / 10000 tantièmes.**

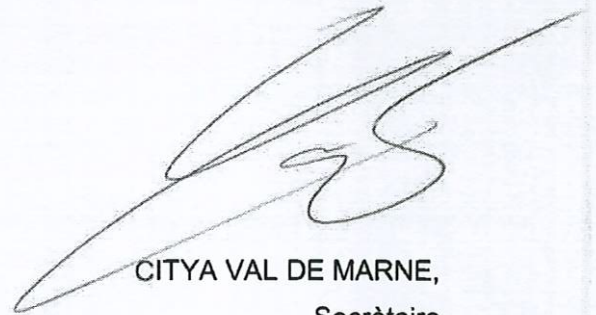
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h 44.



Président de séance,



Scrutateur de séance,



CITYA VAL DE MARNE,
Secrétaire

