

RESIDENCE SDC LES COTTAGES DE ROSNY

**32-34 RUE LAVOISIER 9 RUE MISSAK MANOUCHIAN
93110 ROSNY-SOUS-BOIS**

PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Du mercredi 27 novembre 2019

Le mercredi 27 novembre 2019 à 18H00, les copropriétaires de la résidence **LES COTTAGES DE ROSNY – 32-34 RUE LAVOISIER 9 RUE MISSAK MANOUCHIAN - 93110 ROSNY SOUS BOIS** se sont réunis à **la maison des associations – 4 Ter Rue Saint Denis - 93110 ROSNY SOUS BOIS** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic Citya Val de Marne, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA VAL DE MARNE** est représenté par **Madame BENISTI**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **34 copropriétaires sur 64** sont présents ou valablement représentés et représentent **5832 tantièmes / 10000 tantièmes**.

ALVES/SANCHEZ (210), BAUDIC (90), BIRBA (100), BUISSON (103), CIRACQ/CAZAUX-DARQUY (178), DARIEN (154), DEHEMCHI/DUPONT (191), DURAND/BALAZS (255), FREITAS GONCALVES (157), FRINDY (141), GOUGNEAU-ROINEL (169), GREGOIRE (120), HEBERT (174), HORN (195), KASSAMALY/RONDEAU (192), LECLAIRE (296), LUDGER (96), MOHADDES (104), MOLOMAN OLGA (161), MOREL (113), NEGMAR (168), NESTORET/MIZA (169), OUDRE (168), PATRY/BORNET-CHAMBAUD (168), POLLEUX/SORBA (281), RAMBINAISING (322), RUIZ (118), SOLEILHET (205), VIALLAT (181), VISBEC (179),

Sont arrivés en cours de séance :

MORIN (246), NICOLAY (221), TEKAM (111), YATOU (96),

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

AZZA (121), BENDOUROU (97), BENIN/FERRERO (156), BLANCHARD (171), BRAGAZZI (169), CONFLANT (99), DE FIGUEIREDO (102), DOUAY (91), DUPUIS (93), DURAND (111), FERREIRA (174), FREDJ (179), GOINARD/BERSCHIED (154), GOUTH (162), GUIZEM (225), HUNOU (158), KUMAR (93), LES COTTAGES DE ROSNY (18), LY (98), MEDJDOUBI (169), MOUADDEN (135), OFOSU (151), PELLAN (155), PREVOST LEGRAND (147), SAUVEAUX (172), SEBBAH/BELGUERMA (180), TURCAT (104), UZAN (101), VALENCE/MAZILLE (225), VALTON/MARROT (158)

représentant 4168 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. article 24

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

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 401 tantièmes / 5062 tantièmes.
ALVES/SANCHEZ (210), DEHEMCHI/DUPONT (191)

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4661 tantièmes.

Votes pour : 27 copropriétaire(s) représentant 4661 tantièmes / 4661 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4661 tantièmes / 4661 tantièmes.**

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24

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

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 : 2 copropriétaire(s) représentant 401 tantièmes / 5062 tantièmes.
ALVES/SANCHEZ (210), DEHEMCHI/DUPONT (191)

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4661 tantièmes.

Votes pour : 27 copropriétaire(s) représentant 4661 tantièmes / 4661 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4661 tantièmes / 4661 tantièmes.**

18h56 : arrivée de Mme TEKAM (111) portant à 5173 le nombre de tantièmes généraux représentés.

RESOLUTION N°03 Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/07/2018 au 30/06/2019. article sans vote

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/07/2018 au 30/06/2019.

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

RESOLUTION N°04 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2018 au 30/06/2019 (comptes joints à la convocation en annexe), article 24

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 01/07/2018 au 30/06/2019, 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 80842.88 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5173 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5173 tantièmes.

Votes pour : 30 copropriétaire(s) représentant 5173 tantièmes / 5173 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5173 tantièmes / 5173 tantièmes.**

18h59 : arrivée de M. YATOU (96) portant à 5269 le nombre de tantièmes généraux représentés.

19h01 : arrivée de Mme MORIN (246) portant à 5515 le nombre de tantièmes généraux représentés.

19h05 : arrivée de M. NICOLAY (221) portant à 5736 le nombre de tantièmes généraux représentés.

RESOLUTION N°05 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe), article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VAL DE MARNE représenté par M. MATHIEN (son Gérant), titulaire de la carte professionnelle syndic, n° CPI 9401 2018 000 036 263 délivrée par la CCI de PARIS ILE DE France, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois et 14 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 27/11/2019 pour se terminer le 31/12/2020.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 10 292.50 EUROS TTC) 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, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

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

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 10000 tantièmes.
BAUDIC (90)

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

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 5646 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5646 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°06 Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure, article sans 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:

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

RESOLUTION N°07 Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2019 au 30/06/2020 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe), article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 29/11/2018 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2019 au 30/06/2020 pour un montant de 85 980.00 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 86000 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2019 au 30/06/2020.

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 655.31 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 5736 tantièmes.
BAUDIC (90)

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5646 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 5646 tantièmes / 5646 tantièmes.

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

Soit 5646 tantièmes / 5646 tantièmes.

RESOLUTION N°08 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2020 au 30/06/2021. article 24

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 01/07/2020 et finissant le 30/06/2021 arrêté à la somme de 86000.00 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.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 5736 tantièmes,
BAUDIC (90)

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5646 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 5646 tantièmes / 5646 tantièmes.

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

Soit 5646 tantièmes / 5646 tantièmes.

RESOLUTION N°09 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

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.

Sont candidats:

M./MME POLLEUX, RAMBINAISING, PATRY, BUISSON, LECLAIRE, RONDEAU, GOUGNEAU

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. / MME POLLEUX, RAMBINAISING, PATRY, BUISSON, LECLAIRE, RONDEAU, GOUGNEAU.

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

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

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 5736 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

Soit 5736 tantièmes / 10000 tantièmes.

19h20 : arrivée de Mme LUDGER (96) portant à 5832 le nombre de tantièmes généraux représentés.

RESOLUTION N°10 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

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 1.00 EUROS TTC.

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 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°11 Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

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 100.00 EUROS TTC, 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 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°12 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour sa mise en place sur l'année 2017, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, X% soitEUROS le , X% soitEUROS le (voir nombre de trimestres),
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livretouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

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

Votes contre : 34 copropriétaire(s) représentant 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires.
Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°13 Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée autorise le conseil syndical à demander au syndic de procéder à tout moment à la mise en concurrence d'un prestataire qui ne donnerait pas satisfaction dans la gestion et le suivi de ses contrats.

En cas de carence d'un prestataire, le contrat pourrait être résilié sous condition du respect des clauses contractuelles.

Il est ici stipulé qu'aucun contrat ne pourra être résilié sans la validation d'un nouveau prestataire, afin que les installations communes de l'immeuble ne soient jamais dépourvus de contrat d'entretien.

Il en est de même pour la révision des contrats, s'il est constaté trop d'augmentations, il pourra être procédé à un appel d'offres auprès de nouveaux prestataires pour mise en concurrence.

La présente délégation est donnée pour des contrats ne dépassant pas un coût annuel de 2500.00 euros TTC.

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 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.
Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°14 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose de 2 caméras supplémentaires dans les parkings, au niveau de la porte d'accès des Cottages 2 du premier sous-sol et du second sous-sol. article 25 ou à défaut article 25-1.

Descriptif du marché :

Caméra IP Hikvision DS-2CD1143G0-I Full HD+ 4MP H265 IR 30m PoE	pour un montant TTC unitaire de 99,90 EUROS
Hikvision DS-1273ZJ-PT6 support caméra dôme PTZ motorisée DS-2DE3x04W	pour un montant TTC unitaire de 23,90 EUROS
Divers (Gaine, etc)	pour un montant TTC estimé à 200,00 EUROS
	soit un montant TOTAL TTC de 447,60 EUROS

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 : pose de 2 caméras supplémentaires dans les parkings, au niveau de la porte d'accès des Cottages 2 du premier sous-sol et du second sous-sol.

Le syndic informe l'Assemblée qu'en aucun cas ces caméras ne devront effectuer de capture des parties communes de la résidence voisine, Les Cottages 2.

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

L'assemblée générale retient la proposition présentée par le conseil syndical prévue pour un montant prévisionnel de 500.00 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du 2^{ème} trimestre 2020.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, d'un montant total de 500.00 EUROS TTC sera compris dans le budget courant de l'exercice en cours et réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges PARKING.

Ces travaux seraient réalisés par le conseil syndical.

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 550 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 550 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°15 Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

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 réaliser les travaux de pose de 2 caméras supplémentaires dans les parkings, au niveau de la porte d'accès des Cottages 2 du premier sous-sol et du second sous-sol.

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 / 10000 tantièmes.

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

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°16 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose de 1 caméra supplémentaire au niveau de l'espace vélo. article 25 ou à défaut article 25-1.

Descriptif du marché :

Caméra IP Hikvision DS-2CD1143G0-I Full HD+ 4MP H265 IR 30m PoE	pour un montant TTC unitaire de 99,90 EUROS
Divers (Gaine, etc)	pour un montant TTC estimé à 50,00 EUROS
	soit un montant TOTAL TTC de 149,90 EUROS

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 : pose de 1 caméra supplémentaire au niveau de l'espace vélo.

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

L'assemblée générale retient la proposition présentée par le conseil syndical prévue pour un montant prévisionnel de 200.00 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du 2^{ème} trimestre 2020.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, d'un montant total de 200.00 EUROS TTC sera compris dans le budget courant de l'exercice en cours et réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges GENERALES.

Ces travaux seraient réalisés par le conseil syndical.

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

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 210 tantièmes / 10000 tantièmes.
ALVES/SANCHEZ (210)

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 5622 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5622 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°17 Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

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 réaliser la pose de 1 caméra supplémentaire au niveau de l'espace vélo.

Elle fixe à 200.00 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 210 tantièmes / 10000 tantièmes.
ALVES/SANCHEZ (210)

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 5622 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5622 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°18 Autorisation à donner pour la consultation des images de vidéosurveillance. article 25 ou à défaut article 25-1.

En sa qualité de représentant du syndicat, le syndic dispose d'un droit d'accès aux images.

L'assemblée générale, après en avoir débattu, autorise également le président du conseil syndical ainsi que son vice-président de consulter les images de la vidéosurveillance.

Tout copropriétaire pourra demander la consultation de ces images en présence d'une de ces 3 parties sous condition de fournir un justificatif justifiant la demande de consultation des images (exemple : dépôt de plainte suite vol de véhicule).

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 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°19 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réparation de la porte du hall du bâtiment A. article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise :

CECPI, devis n°101394, pour un montant TTC de 2580,00 euros.

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 : réparation de la porte du hall du bâtiment A.

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

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise CECPI prévue pour un montant prévisionnel de 2580,00 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, d'un montant total de 2580,00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges BÂTIMENT A.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels entrimestre(s) :

X% soit.....EUROS exigible le.....

X% soit.....EUROS exigible le.....

X% soit.....EUROS exigible le.....

X% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 126 tantièmes / 619 tantièmes.
HORN (40), MOREL (22), SOLEILHET (42), TEKAM (22)

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 359 tantièmes / 493 tantièmes.
ALVES/SANCHEZ (38), BUISSON (20), KASSAMALY/RONDEAU (39), MORIN (50), NEGMAR (34), NICOLAY (44), POLLEUX/SORBA (54), RAMBINAISING (43), VIALLAT (37)

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 134 tantièmes / 493 tantièmes.
GREGOIRE (24), MOHADDES (20), MOLOMAN (31), RUIZ (23), VISBEC (36)

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 359 tantièmes / 493 tantièmes.**

RESOLUTION N°20 Validation des honoraires pour travaux. article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants en la réparation de la porte du hall du bâtiment A précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT des travaux soit€EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro.....(attention vérifier le numéro de la résolution pour les travaux concernés).

SANS OBJET.

RESOLUTION N°21 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose de gâche de verrouillage sur la porte donnant accès au parking depuis le hall A. article 24

Descriptif du marché :

- Serrure KEL 165 gâche plate axe 50 mm prix unitaire HT 252,00€, 302,40 € TTC

Divers 20,00 € TTC

Montant total TTC 322,40 €

- REFLEX BRICO, devis n°1020-06, pour un montant HT de 353,10 EUROS

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 : pose d'une gâche de verrouillage sur la porte donnant accès au parking depuis le hall A.

L'assemblée générale retient la proposition prévue pour un montant prévisionnel de 353,10 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du 2^{ème} trimestre 2020 .

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, d'un montant total de 353,10 EUROS TTC sera réparti dans le budget courant de l'exercice en cours et réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges BATIMENT A.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 619 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 619 tantièmes.

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 619 tantièmes / 619 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 619 tantièmes / 619 tantièmes.**

RESOLUTION N°22 Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

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 réaliser les travaux de pose d'une gâche de verrouillage sur la porte donnant accès au parking depuis le hall A.

Elle fixe à 353.10 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 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.
Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°23 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose de gâche de verrouillage sur la porte donnant accès au parking depuis le hall B. article 24

Descriptif du marché :

- Serrure KEL 165 gâche plate axe 50 mm prix unitaire HT 252,00€, 302,40 € TTC

Divers 20,00 € TTC

Montant total TTC 322,40 €

- REFLEX BRICO, devis n°1020-06, pour un montant HT de 353,10 EUROS

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 : pose d'une gâche de verrouillage sur la porte donnant accès au parking depuis le hall B.

L'assemblée générale retient la proposition prévue pour un montant prévisionnel de 353,10 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du 2^{ème} trimestre 2020 .

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, d'un montant total de 353,10 EUROS TTC sera réparti dans le budget courant de l'exercice en cours et réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges BATIMENT B.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 18 tantièmes / 540 tantièmes.
BAUDIC (18)

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 522 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 522 tantièmes / 522 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 522 tantièmes / 522 tantièmes.

RESOLUTION N°24 Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

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 réaliser les travaux de pose d'une gâche de verrouillage sur la porte donnant accès au parking depuis le hall B.

Elle fixe à 353.10 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 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5832 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°25 Décision de supprimer les codes des interphones. article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide de supprimer les codes des interphones. Seuls les membres du conseil syndical seront en courant des codes pour accéder au palier. Les copropriétaires seront dans l'obligation d'utiliser leur badge ou de faire appel via l'interphone pour accéder aux étages.

Ces travaux seraient réalisés gracieusement par le conseil syndical.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5832 tantièmes.

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 677 tantièmes / 5832 tantièmes.
ALVES/SANCHEZ (210), BAUDIC (90), MOREL (113), NEGMAR (168), YATOU (96)

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 5155 tantièmes / 5832 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5155 tantièmes / 5832 tantièmes.

RESOLUTION N°26 Point d'information sur l'état des réserves de garantie de parfait achèvement et de la biennale de bon fonctionnement. article sans vote

L'assemblée en prend acte.

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

RESOLUTION N°27 Point d'information sur les conclusions de l'expert de la dommage ouvrage suite à la déclaration de sinistres pour les fissures en ceinture de balcons. article sans vote

L'assemblée en prend acte.

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

RESOLUTION N°28 Point d'information : Rappel des règles sur le paiement des appels de fonds. article sans vote

L'assemblée en prend acte.

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

RESOLUTION N°29 Point d'information sur la création de l'ICS : identifiant SEPA. article sans vote

L'assemblée en prend acte.

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

RESOLUTION N°30 Point d'information : Rappel des règles de bonne conduite dans les espaces communs - avenant société de ménage. article sans vote

Le syndic et/ou le président de l'assemblée ou le conseil syndical fait un rappel sur les règles de civismes et des clauses du règlement de copropriété afin de garder un cadre de vie propre et agréable.

L'assemblée en prend acte.

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

RESOLUTION N°31 Point d'information sur les précédentes résolutions votées en AG : les barbecues / brises-vues / store banne / boxage des places de parking / stop park. article sans vote

Barbecues :

seuls les barbecues électriques non fixes ou plancha électriques sont autorisés. Les barbecues à Gaz ou au charbon sont interdits.

Store-Banne, coffres :

sur les fundermax : référence 0931 AKRO, RAL 1011

sur les murs en revêtement crépi : référence G00 PAREX blanc naturel RAL 9010

Toiles : collection DICKSON SOLAR PROTECTION - collection ORCHESTRA référence ORC 7559 120 coloris taupe.

Porte Boxage parking :

référence DOITRAND P50 ou P70 teinte blanche

Brises-vues :

RDC : PMMA, teinte coulé sablé blanc 5mm, voilage gris anthracite (RAL7016), Hauteur Max : 1m50.

Étage : PMMA, teinte coulé sablé blanc 3mm, voilage gris anthracite (RAL7016), Hauteur Max : 1m.

Barrière de protection d'emplacement de parking individuel :

modèle Arceau (en forme de "M") situé à 80cm du devant et centré par rapport aux tracés des deux côtés de la place. Le percement du sol pour les places de parking situées au niveau-2 ne devra pas dépasser les 5 à 8 cm maximum (afin de suivre les préconisations de l'architecte). Les points de fixation des stop-park devront impérativement faire l'objet d'un scellement chimique.

Uniformisation des étiquettes de Boite à lettres :

le conseil syndical se charge de fournir à chaque copropriétaire une étiquette au format idoine.

L'assemblée en prend acte.

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

RESOLUTION N°32 Point d'information sur les compteurs GAZPAR / LINKY. article sans vote

L'assemblée en prend acte.

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

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 59.
DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 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 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,

Secrétaire
CITYA VAL DE MARNE
Madame BENISTI

Scrutateur de séance,