

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

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
Du jeudi 26 novembre 2020**





# Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : BERREBI CELIA**  
- cberrebi@citya.com -

**Comptable : MATHIAS Sandrine**  
- smathias@citya.com -

**Assistante : CHANDON Camille**  
- cchandon@citya.com -

**Négociateur Transaction : DELAITRE Myriam**  
- mdelaitre@citya.com -

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ i-Citya

Le jeudi 26 novembre 2020 à 17h00, les copropriétaires de la résidence **SDC LES COTTAGES DE ROSNY 32-34 RUE LAVOISIER 9 RUE MISSAK MANOUCHIAN- 93110 ROSNY-SOUS-BOIS** se sont réunis **CITYA VAL DE MARNE 102 AV DU GENERAL DE GAULLE 94170 LE PERREUX SUR MARNE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic **CITYA SGTI**, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA VAL DE MARNE** est représenté par **BERREBI CELIA**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **36 copropriétaires sur 65** sont présents ou valablement représentés et représentent **6257 tantièmes / 10000 tantièmes**.

ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210) - BAUDIC (90) - BENDOUROU (97) - BLANCHARD PASCAL (171) - BUISSON DAMIEN (103) - CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (178) - DARIEN LOIC (154) - DE FIGUEIREDO JEAN CLAUDE (102) - DEHEMCHI/DUPONT (191) - DURAND/BALAZS (255) - FREITAS GONCALVES Nelson et Yasemin (157) - GREGOIRE DAVID (120) - GUIZEM (225) - HEBERT (174) - HORN Angela (195) - KASSAMALY/RONDEAU Karim-Khan Emilie (192) - LECLAIRE MARIE-CHARLOTTE (296) - LUDGER LYDIA (96) - MEDJDOUBI MOHAMMED (169) - MOHADDES NATHALIE (104) - MOLOMAN OLGA/TEODOR (161) - MOREL ALICE (113) - MORIN SEVERINE (246) - NEGMAR TOUFIK (168) - NESTORET/MIZA (169) - NICOLAY DANIEL (221) - OUDRE PASCAL (168) - PELLAN MAUREEN (155) - POLLEUX/SORBA (281) - RAMBINAISING François (322) - RUIZ VERONIQUE (118) - SEBBAH/BELGUERMA (180) - SOLEILHET STEPHANE (205) - TEKAM DJUICHI NICOLE (111) - VIALLAT NICOLE (181) - VISBEC CHRISTELLE (179) -

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

Monsieur AZZA MOHAMED (121), Indivision BENIN/FERRERO (156), Madame BIRBA KETTY (100), Monsieur BRAGAZZI HENRI (169), Madame CONFLANT CAMILLE (99), M. et Mme DOUAY (91), Monsieur DUPUIS ROMAIN (93), M. et Mme DURAND CHRISTOPHE (111), Monsieur FERREIRA CHRISTOPHE (174), Monsieur FREDJ WALID (179), Melle FRINDY KAOUTAR (141), Indivision GOINARD/BERSCHIED (154), Madame GOUGNEAU-ROINEL MONIQUE (169), M. et Mme GOUTH (162), M. et Mme HUNOU MICKAEL (158), Madame KHALFAT Sonia (95), Madame KUMAR JANANI (93), SCCV LES COTTAGES DE ROSNY (18), Monsieur LY JONATHAN (98), M. et Mme MOUADDEN OUSSAMA (135), Madame OFOSU JENNIFER (151), Mesdames OGHINA Stéphanie et Silvia (168), Madame PREVOST LEGRAND LEA (147), Monsieur SAUVEAUX GEOFFREY (172), Monsieur TURCAT JEAN-VICTOR (9), Madame UZAN TRACY (101), Indivision VALENCE/MAZILLE (225), Indivision VALTON/MARROT (158), Monsieur YATOU TED (96),  
**représentant 3743 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.**

**Subdélégation:** Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

#### **RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur POLLEUX.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 118 tantièmes / 6257 tantièmes.  
RUIZ VERONIQUE (118),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 6257 tantièmes.  
BAUDIC (90),

**Votes pour :** 34 copropriétaire(s) représentant 6049 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 6049 tantièmes / 6139 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 :

AUCUNE CANDIDATURE

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 :** 1 copropriétaire(s) représentant 118 tantièmes / 6257 tantièmes.  
RUIZ VERONIQUE (118),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 6257 tantièmes.  
BAUDIC (90),

**Votes pour :** 34 copropriétaire(s) représentant 6049 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 6049 tantièmes / 6139 tantièmes.**

**RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/07/2019 au 30/06/2020.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/07/2019 au 30/06/2020.

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

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2019 au 30/06/2020 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24 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 01/07/2019 au 30/06/2020, 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 82.750,93 EUROS TTC.

**Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 966 tantièmes / 6257 tantièmes.**

ALVES/SANCHES(210), DURAND/BALAZS (255), LECLAIRE MARIE-CHARLOTTE (296), SOLEILHET STEPHANE (205),

**Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 6257 tantièmes.**

BAUDIC (90),

**Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 5201 tantièmes / 6257 tantièmes.**

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 5201 tantièmes / 5291 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

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

**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. MATHIEN Laurent (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 5 JOURS qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 26/11/2020 pour se terminer le 31/12/2021.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 10.140,00 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 le président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 201 tantièmes / 10000 tantièmes.**

BAUDIC (90), TEKAM DJUICHI NICOLE (111),

**Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 191 tantièmes / 10000 tantièmes.**

DEHEMCHI/DUPONT (191),

**Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 5865 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 5865 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05 a: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Article 25 ou à défaut Article 25-1.****Candidature du cabinet AGREG:**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet AGREG représenté par M. ROBIN FRANCOIS titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 9301 2017 000 019 822 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 5 JOURS qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 26/11/2020 pour se terminer le 31/12/2021.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 12.600,00EUROS 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.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 187 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BAUDIC (90), BENDOUROU (97),

**Votes contre :** 21 copropriétaire(s) représentant 3735 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 2335 tantièmes / 10000 tantièmes.  
ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210), BLANCHARD PASCAL (171), CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (178), DE FIGUEIREDO JEAN CLAUDE (102), DEHEMCHI/DUPONT (191), FREITAS GONCALVES Nelson et Yasemin (157), GUIZEM (225), HEBERT (174), HORN Angela (195), MEDJDOUBI MOHAMMED (169), MOLOMAN OLGATEODOR (161), NICOLAY DANIEL (221), VIALLAT NICOLE (181),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 3735 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7i (Citya assistance). (contrats joints à la convocation en annexes). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissances des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, qui autorisent depuis le 1er Juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic :

- décide de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence sur les désordres en parties communes 24/24h et 7/7i suivant les conditions du contrat joint à la convocation de la présente assemblée générale.

- prend acte que le contrat sera conclu sur la même période que celle du contrat de syndic, pour un montant de 936,00Euros TTC. Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 365 tantièmes / 10000 tantièmes.  
DEHEMCHI/DUPONT (191), HEBERT (174),

**Votes contre :** 25 copropriétaire(s) représentant 4422 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour :** 9 copropriétaire(s) représentant 1470 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BLANCHARD PASCAL (171), CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (178), DE FIGUEIREDO JEAN CLAUDE (102), FREITAS GONCALVES Nelson et Yasemin (157), HORN Angela (195), LUDGER LYDIA (96), MEDJDOUBI MOHAMMED (169), NICOLAY DANIEL (221), VIALLAT NICOLE (181),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 4422 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence. Article 24**

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution proposée par la société Q1C1 selon la proposition jointe à la convocation. (coût de 12,00 EUROS TTC par mois et par copropriété soit un total annuel de 144,00 EUROS TTC).

L'ensemble des coûts sera réparti conformément à la clé Charges Communes Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

**Abstentions** : 9 copropriétaire(s) représentant 1497 tantièmes / 6257 tantièmes.

BUISSON DAMIEN (103), FREITAS GONCALVES Nelson et Yasemin (157), HEBERT (174), LUDGER LYDIA (96), MORIN SEVERINE (246), PELLAN MAUREEN (155), SEBBAH/BELGUERMA (180), SOLEILHET STEPHANE (205), VIALLAT NICOLE (181),

**Votes contre** : 14 copropriétaire(s) représentant 2407 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 2353 tantièmes / 6257 tantièmes.

ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210), BENDOUROU (97), BLANCHARD PASCAL (171), CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (178), DE FIGUEIREDO JEAN CLAUDE (102), DEHEMCHI/DUPONT (191), GUIZEM (225), HORN Angela (195), MEDJDOUBI MOHAMMED (169), MOHADDES NATHALIE (104), NICOLAY DANIEL (221), OUDRE PASCAL (168), RAMBINAISING François (322),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**Soit 2407 tantièmes / 4760 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence. Article 24**

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place d'un outil informatique pour la tenue des assemblées générales par visioconférence par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

**Abstentions** : 9 copropriétaire(s) représentant 1437 tantièmes / 6257 tantièmes.

BENDOUROU (97), BUISSON DAMIEN (103), HEBERT (174), LUDGER LYDIA (96), MORIN SEVERINE (246), PELLAN MAUREEN (155), SEBBAH/BELGUERMA (180), SOLEILHET STEPHANE (205), VIALLAT NICOLE (181),

**Votes contre** : 15 copropriétaire(s) représentant 2729 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Votes pour** : 12 copropriétaire(s) représentant 2091 tantièmes / 6257 tantièmes.

ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210), BLANCHARD PASCAL (171), CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (178), DE FIGUEIREDO JEAN CLAUDE (102), DEHEMCHI/DUPONT (191), FREITAS GONCALVES Nelson et Yasemin (157), GUIZEM (225), HORN Angela (195), MEDJDOUBI MOHAMMED (169), MOHADDES NATHALIE (104), NICOLAY DANIEL (221), OUDRE PASCAL (168),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**Soit 2729 tantièmes / 4820 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24**

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 270 tantièmes / 6257 tantièmes.

HEBERT (174), LUDGER LYDIA (96),

**Votes contre** : 4 copropriétaire(s) représentant 496 tantièmes / 6257 tantièmes.

BAUDIC (90), GREGOIRE DAVID (120), NEGMAR TOUFIK (168), RUIZ VERONIQUE (118),

**Votes pour** : 30 copropriétaire(s) représentant 5491 tantièmes / 6257 tantièmes.

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

**Soit 5491 tantièmes / 5987 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2020 au 30/06/2021 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe) Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 27.11.2019 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2020 au 30/06/2021 pour un montant de 86.000,00 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 86.000,00EUROS TTC en tenant compte du changement de ventilation des charges.

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.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 6257 tantièmes.  
ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210), BAUDIC (90), HORN Angela (195),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 5762 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 5762 tantièmes / 5762 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2021 au 30/06/2022. 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 01/07/2021 et finissant le 30/06/2022 arrêté à la somme de 86.000,00 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** : 3 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 6257 tantièmes.  
ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210), BAUDIC (90), HORN Angela (195),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 5762 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 5762 tantièmes / 5762 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: 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.

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

Président Monsieur POLLEUX, Monsieur RAMBINAISING, Madame RONDEAU, Monsieur BUISSON, Madame LECLAIRE, Madame GOUGNEAU-ROINEL.

Sont candidats:

Mr POLLEUX, Mr RAMBINAÏSSNG, Mme RONDEAU, Mme LECLAIRE, Mme GOUGNEAU, Mr BUISSON.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Mr POLLEUX, Mr RAMBINAÏSSNG, Mme RONDEAU, Mme LECLAIRE, Mme GOUGNEAU, Mr BUISSON.

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

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BAUDIC (90),

**Votes pour** : 35 copropriétaire(s) représentant 6167 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 6167 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: 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 1.00EUROS TTC.

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

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

**Votes pour :** 36 copropriétaire(s) représentant 6257 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 6257 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: 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 100,00EUROS 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 :** 36 copropriétaire(s) représentant 6257 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 6257 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: 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 :** 2 copropriétaire(s) représentant 384 tantièmes / 10000 tantièmes.  
ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210), HEBERT (174),

**Votes pour :** 34 copropriétaire(s) représentant 5873 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 5873 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'aménagement massif Bâtiment A. Article 24**

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 : aménagement massif Bâtiment A avec la pose d'un géotextile, d'un paillage et de diverses plantes.

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

L'assemblée prend acte que cette dépense figurera sur les comptes 2020/2021 en charges bâtiment A.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 38 tantièmes / 770 tantièmes.  
ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (38),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 23 tantièmes / 770 tantièmes.  
RUIZ VERONIQUE (23),

**Votes pour** : 20 copropriétaire(s) représentant 709 tantièmes / 770 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 709 tantièmes / 732 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. Article 24**

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 d'aménagement massif bâtiment A.

Elle fixe à 900.00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 22 tantièmes / 770 tantièmes.  
TEKAM DJUICHI NICOLE (22),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 38 tantièmes / 770 tantièmes.  
ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (38),

**Votes pour** : 20 copropriétaire(s) représentant 710 tantièmes / 770 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 710 tantièmes / 748 tantièmes.**

**RESOLUTION N°18: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'aménagement entrée Bâtiment B. Article 24**

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 : aménagement entrée Bâtiment B avec la pose d'un géotextile, d'un paillage et de diverses plantes.

L'assemblée prend acte que cette dépense figurera sur les comptes 2020/2021 en charges bâtiment B.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 476 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 71 tantièmes / 476 tantièmes.  
CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (36), HEBERT (35),

**Votes pour** : 12 copropriétaire(s) représentant 405 tantièmes / 476 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 405 tantièmes / 476 tantièmes.**

**RESOLUTION N°19: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. Article 24**

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 d'aménagement entrée bâtiment B.

Elle fixe à 300.00EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 476 tantièmes.  
HEBERT (35),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 36 tantièmes / 476 tantièmes.  
CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (36),

**Votes pour** : 12 copropriétaire(s) représentant 405 tantièmes / 476 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 405 tantièmes / 441 tantièmes.**

**RESOLUTION N°20: Décision concernant la consultation et la transmission des images de vidéosurveillance. Article 24**

L'assemblée générale décide que les images de vidéosurveillance pourront être visionnée par le président et le vice président du conseil syndical et transmises aux forces de police sur réquisition, et ce uniquement en cas de nécessité, sur présentation d'un dépôt de plainte transmis au syndic.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Votes pour** : 36 copropriétaire(s) représentant 6257 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 6257 tantièmes / 6257 tantièmes.**

**RESOLUTION N°21: Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. Article 24**

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 a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 96 tantièmes / 6257 tantièmes.  
LUDGER LYDIA (96),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Votes pour** : 35 copropriétaire(s) représentant 6161 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 6161 tantièmes / 6161 tantièmes.**

**RESOLUTION N°22: Point sur les procédures réserves / DOs / contentieux.**

Point sur les procédures réserves / DOs / contentieux.

**RESOLUTION N°23: Clause d'aggravation des charges. Article 24**

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** : 2 copropriétaire(s) représentant 384 tantièmes / 6257 tantièmes.  
ALVES/SANCHEZ JEREMY ET FLORINE (210), HEBERT (174),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 449 tantièmes / 6257 tantièmes.  
BAUDIC (90), CIRACQ/CAZAUX-DARQUY Aurélien et Hélène (178), VIALLAT NICOLE (181),

**Votes pour** : 31 copropriétaire(s) représentant 5424 tantièmes / 6257 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 5424 tantièmes / 5873 tantièmes.**

**RESOLUTION N°24: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un 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<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> 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.

#### 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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<sup>ère</sup> 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,  
Monsieur POLLEUX

CITYA VAL DE MARNE  
Directeur  
Celia BERREBI



# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSIGN" est commercialisée par iCS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - [www.vialink.fr](http://www.vialink.fr)



## Signatures électroniques

---



**THOMAS POLLEUX**

Signé électroniquement  
le 16/12/2020 à 14h19

