

CABINET BETTI

21 rue Georges Clémenceau – 95110 SANNOIS

☎ 01.30.25.71.30. 📠 01.30.25.36.81.

📞 : Location/Vente 01.34.05.10.12. – 01.34.05.10.15.

✉ : cabinet.betti@orange.fr

PROCES-VERBAL DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES

Résidence RESIDENCE FOCH (6031)

Le **22/05/2019** à **19h00**, sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, s'est déroulée à :

BAR SALLE DES FETES 3 AVENUE FOCH 95160 MONTMORENCY

l'assemblée générale de la résidence **RESIDENCE FOCH située à 9 AVE FOCH / 6 AVE EMILE RUE DEMIRLEAU95160 MONTMORENCY**, afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Après vérification de la feuille de présence signée en entrant en séance, il est constaté que:

Copropriétaires présents :

S.C.I. AARTILL PATRIMOINE (162), Mr BOURDREZ Jacques (228), S.C.I. DUMALVAL (475), Mr DUSSART Guy (173), Mr FARGEOT (257), Mr ou Mme GADEAU Bernard (147), Mr Mme GIBOUT ou IMART (383), Mlle LADUNE Sandrine (169), Mr ou Mme MAZODIER Michel (411), Mme REMILA Fabienne (171), Mme ROSELIER - LECCE (209), Mr Mme THEODORE J. Claude/Ariane (340), Mr VINOLO Jean-Francis (174),

Copropriétaires représentés :

BONTEMPS / BLANC (254), LE LUC (218), MAIRIE DE MONTMORENCY (1908), PALAU Jean (26), RAGUIN Dominique (223),

**sont présents ou représentés : 18 / 45 copropriétaires, totalisant
5928 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Ste AUBEL EMILE (76), Mme BAUBY Gisela (341), Mr BERARD Philippe (26), Mme BURGAUD Martine (230), Mr BURGAUD Paul (171), Mr Mme CELETTE G LONG M (233), Mr ou Mme CHAMPIGNY / REPONTY François et Michèle (245), . CONS. DEPART. CHIR.DENT. (343), Mr DE VATHAIRE Patrice (23), Mr DELASSUS Jean-Louis (26), Mlle DELOS Anne (150), Mr DESABLEAU (250), S.C.I. GABIN (158), Mr Mme GODEBILLE René (264), Mr Mme GUIRAUDET Pierre (21), Mme LEPROUST (134), Mr ou Mme MAIGNAN / FORESTIER (356), Mr ou Mme MOITIE / QADROUCI Benjamin et Dalinda (22), Mlle MONGOUR ISABELLE (225), S.C.I. PARAISSO (20), Ste PARKINGS DU VAL D OISE (35), Mme PILJAN (140), Ind. ROUSSEL-DELIGNIERE (9), Mr SCEMAMA (237), Mme TRAN Kim Anh (19), Mme TRUFFOT-KUDLA Laurence (174), Mr WALTER Olivier (144),

**sont absents ou non représentés : 27 / 45 copropriétaires, totalisant
4072 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec
5928 / 10000 tantièmes généraux et 18 / 45 copropriétaires,
peut valablement délibérer.

Question n° 01

Constitution du Bureau

Désignation du Président, des Scrutateurs, du Secrétaire.

Conditions de majorité de l' Article 24.

MR VINOLO est désigné PRESIDENT DE SEANCE.
MR THEODORE est désigné SCRUTATEUR
MR BACON du Cabinet BETTI est désigné comme SECRETAIRE.

Votent **POUR** : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 02

Présentation à l'Approbation des comptes de gestion arrêtés au 31/12/2018 à la somme de 83.324,78 Euros, et de la répartition de ceux-ci ainsi que du solde financier de 27.280,06 Euros.

- Loi du 31/12/85 : Les copropriétaires qui le désireraient pourront vérifier les factures au Cabinet du syndic sur rendez-vous.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Les comptes de gestion pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 arrêtés à la somme de 83.324,78 Euros, et de la répartition de ceux-ci ainsi que du solde financier de 27.280,06 Euros sont approuvés.

Votent **POUR** : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 03

Quitus de la mission de syndic au Cabinet Betti en date du 31/12/2018.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Cabinet Betti reçoit quitus de sa mission de syndic en date du 31/12/2018.

Votent **POUR** : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 04

Election du Mandat du syndic selon les dispositions du contrat de syndic ci-joint.

Conditions de majorité de l' Article 25.

Le mandat du syndic, Cabinet BETTI est renouvelé jusqu'à l'assemblée qui aura à délibérer sur les comptes clos au 31/12/2019 et la fin du mandat au 30/06/2020 selon les dispositions du contrat de syndic joint à la convocation et approbation de celui-ci.

Votent **POUR** : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 10000** tantièmes généraux.

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

Question n° 05

Election du Conseil Syndical.

Conditions de majorité de l' Article 25.

Le conseil syndical sera composé jusqu'à l'assemblée qui aura à délibérer sur les comptes clos au 31/12/2019 et sur le renouvellement du mandat des membres suivants :

MME MAZODIER
MR VINOLO
MR THEODORE

Votent **POUR** : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 10000** tantièmes généraux.

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

Question n° 06

Présentation à l'approbation du Budget Prévisionnel des dépenses sur charges courantes pour l' exercice 2019 arrêté à la somme de 77.150,00 Euros.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Budget Prévisionnel des dépenses sur charges courantes pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 est arrêté à la somme de 77.150,00 Euros, base sur laquelle seront appelées les provisions sur charges trimestrielles dudit exercice ainsi que les deux trimestres suivant la clôture. Il est souligné qu'une régularisation interviendra en même temps que la répartition des charges pour tenir compte du fait que les provisions des trimestres écoulés de l'exercice objet de la présente résolution ont été appelées sur la base du montant du précédent budget sans ajustement de l'avance constituant réserve.

Votent **POUR** : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 07

Approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2020 au 31/12/2020 ,d'un montant de 77.150,00 Euros.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, calculés sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Votent **POUR** : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 08

Ajustement du Fonds de Réserve à hauteur maximum de 1/6 .

Conditions de majorité de l' Article 25.

Il est rappelé que la loi SRU prévoit une avance constituant réserve ne dépassant pas 1/6ème du budget prévisionnel.

L'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à sa valeur actuelle.

Votent POUR : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 10000** tantièmes généraux.

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

Question n° 09

Mise en concurrence du montant des marchés conformément à l'Article 21 Alinéa 2 de la Loi SRU du 13/12/2000.

La consultation du Conseil Syndical est obligatoire de 1 à 1.500,00 Euros, au-delà l'Assemblée Générale sera convoquée.

Conditions de majorité de l' Article 25.

L'Assemblée décide de fixer à 1 Euro jusqu'à 2.000,00 Euros le montant de tout marché à partir duquel le syndic devra préalablement obtenir deux propositions concurrentes soumises à l'avis du conseil syndical avant d'engager le syndicat des copropriétaires. Au-delà de 2.000,00 Euros, l'assemblée sera convoquée.

Votent POUR : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 10000** tantièmes généraux.

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

Question n° 10

Diagnostic global de l'immeuble

Conditions de majorité de l' Article 24.

A partir du 1er Janvier 2016, l'assemblée générale devra se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic global de l'immeuble en vue d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. Il comportera une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, un état de la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre du code de la construction et de l'habitation, une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble et un DPE.

L'Assemblée générale décide de reporter la question.

Votent POUR : **18** copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 11

Dans le cadre de la loi N° 65557 du 10 Juillet 1965 - Article 18, complétée par la loi N° 94624 du 21 Juillet 1994 - Article 36, décision relative à la constitution d'une avance en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Conditions de majorité de l' Article 25.

Décision de principe

La loi ALUR introduit l'obligation pour tout copropriétaire de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation des travaux à venir.

La constitution de ce fonds doit intervenir à compter du 01/01/2017.

Seules les copropriétés de moins de 10 lots ayant pris la décision de ne pas instituer de fonds de travaux (vote à l'unanimité) et celles dont le diagnostic global technique fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 prochaines années, peuvent en être dispensées.

Le montant de la cotisation annuelle doit correspondre au minimum à 5% du budget prévisionnel de l'année 2019.

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée générale décide de constituer une avance de 5 % du budget prévisionnel .

Votent POUR :

18 copropriétaires totalisant **5928 / 10000** tantièmes généraux.

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

Question n° 12

Dans le cadre de la loi N° 65557 du 10 Juillet 1965 - Article 18, complétée par la loi N° 94624 du 21 Juillet 1994 - Article 36, décision relative à la constitution d'une avance en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Conditions de majorité de l' Article 25.

Décision de principe

La loi ALUR introduit l'obligation pour tout copropriétaire de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation des travaux à venir.

La constitution de ce fonds doit intervenir à compter du 01/01/2017.

Seules les copropriétés de moins de 10 lots ayant pris la décision de ne pas instituer de fonds de travaux (vote à l'unanimité) et celles dont le diagnostic global technique fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 prochaines années, peuvent en être dispensées.

Le montant de la cotisation annuelle doit correspondre au minimum à 5% du budget prévisionnel de l'année 2020.

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée générale décide de constituer une avance de 5% du budget prévisionnel.

Votent POUR :

18 copropriétaires totalisant **5928 / 10000** tantièmes généraux.

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

Question n° 13

Travaux de maçonnerie dans le hall extérieur du Bat 6 avenue Emile.

Devis Ermont Peintures de 2.354,00 euros TTC

Devis AJ Peinture de 1.441,00 euros TTC

Devis Daffy de 2.198,00 euros TTC

Devis Daffy de 1.228,63 euros TTC

Devis Daffy de 1.765,59 euros TTC

Devis Demay de 6.822,20 euros TTC

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de retenir le devis AJ Peinture d'un montant de 1.441,00 euros TTC et le devis DAFFY d'un montant de 1.765,59 euros TTC.

Les travaux seront financés par un appel de fonds exceptionnel le 01/07/2019.

Votent POUR :

18 copropriétaires totalisant **5836 / 5836** tantièmes généraux.

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

Question n° 14

Décision à prendre concernant la réfection des sous faces plafonds de balcons du Bat 6 avenue Emile.

Devis Ermont Peintures de 5.491,20 euros TTC.

Devis AJ Peinture de 3.217,50 euros TTC.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de faire établir les devis de réfection des sols de balcons du bâtiment 6 Emile et 9 AV Foch et de ne pas faire les travaux de réfection des sous faces des plafonds de balcons.

Votent POUR :

18 copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 15

Création d'un sas côté Batiment 6 avenue Emile.

Devis Fenetrio de 6.691,33 euros TTC

Conditions de majorité de l' Article 25.

Résolution déjà votée à la question 13.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 16

Fermeture des colonnes vides ordures.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de ne pas fermer les colonnes VO.

Votent POUR :

18 copropriétaires totalisant **5928 / 5928** tantièmes généraux.

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

Question n° 17

Point sur la procédure opposant Mme Aubel à la copropriété concernant les infiltrations dans le parking souterrain.

Conditions de majorité de l' Article 24.

L'Assemblée Générale fait le point sur la procédure opposant Mme Aubel à la copropriété concernant les infiltrations dans le parking souterrain.

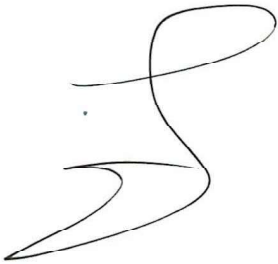
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : 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. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01.86).

Le président



Les assesseurs



Le secrétaire

