

# 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](mailto:cabinet.betti@orange.fr)

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

**Résidence RESIDENCE FOCH 6031**

Le **15/12/2020**, sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, s'est déroulée à :

### VOTE PAR CORRESPONDANCE

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 ou Mme BAHLOUL (383), Mme BAUBY Gisela (341), Mme BURGAUD Martine (230), Mr BURGAUD Paul (171), Mr ou Mme CHAMPIGNY / REPONTY François et Michèle (245), Mr DESABLEAU (250), S.C.I. DUMALVAL (475), S.C.I. LE LUC (218), . MAIRIE DE MONTMORENCY (1908), Mr ou Mme MAZODIER Michel (411), Mme RAGUIN Dominique (223), Mme REMILA Fabienne (171), Mr Mme THEODORE J. Claude/Ariane (340), Mme TRUFFOT-KUDLA Laurence (174), Mr VINOLO Jean-François (174),

#### **Copropriétaires représentés :**

AUBEL EMILE (76), DE VATHAIRE Patrice (23), PALAU Jean (26),

**sont présents ou représentés : 19 / 45 copropriétaires, totalisant  
6001 / 10000 tantièmes généraux.**

#### **Copropriétaires absents ou non représentés :**

Mr BERARD Philippe (26), Mr ou Mlle BONTEMPS / BLANC (254), Mr BOURDREZ Jacques (228), Mr Mme CELETTE G LONG M (233), . CONS. DEPART. CHIR.DENT. (343), Mr DELASSUS Jean-Louis (26), Mlle DELOS Anne (150), Mr DUSSART Guy (173), Mr FARGEOT (257), S.C.I. GABIN (158), Mr ou Mme GADEAU Bernard (147), Mr Mme GUIRAUDET Pierre (21), Mr HADDOU Souad (264), Mlle LADUNE Sandrine (169), Mr ou Mme MAIGNAN / FORESTIER (356), Mr ou Mme MOITIE / QADROUCI Benjamin et Dalinda (22), Mlle MONGOUR ISABELLE (225), S.C.I. MVEL IMMO (19), S.C.I. PARAISSO (20), Ste PARKINGS DU VAL D OISE (35), Mme PILJAN (140), Mme ROSELIER - LECCE (209), Ind. ROUSSEL-DELIGNIERE (9), Mr SCEMAMA (237), Mr WALTER Olivier (144), Mr ou Mme XERRI Roland (134),

**sont absents ou non représentés : 26 / 45 copropriétaires, totalisant  
3999 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec  
**6001 / 10000 tantièmes généraux et 19 / 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 BACON du Cabinet BETTI est désigné comme SECRETAIRE.

Votent **POUR** : 19 copropriétaires totalisant **6001 / 6001** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des  
copropriétaires présents et représentés.**

## Question n° 02

### Présentation à l'Approbation des comptes de gestion arrêtés au 31/12/2019 à la somme de 78.011,66 Euros, CONSTRUCTION MUR / INTERPHONE 3.276,59 euros et de la répartition de ceux-ci ainsi que du solde financier de 46.657,64 Euros.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Les comptes de gestion pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêtés à la somme de 78.011,66 Euros, CONSTRUCTION MUR / INTERPHONE 3.276,59 Euros, et de la répartition de ceux-ci ainsi que du solde financier de 46.657,64 Euros sont approuvés.  
- Loi du 31/12/85 : Les copropriétaires qui le désireraient pourront vérifier les factures au Cabinet du syndic sur rendez-vous.

Votent **POUR** : 17 copropriétaires totalisant **5600 / 5600** tantièmes généraux.

Votent **ABSTENTION** : 2 copropriétaires totalisant **401 / 5600** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230), BURGAUD Paul (171),

**Résolution adoptée à la majorité des  
copropriétaires présents et représentés.**

## Question n° 03

### Quitus de la mission de syndic au Cabinet Betti en date du 31/12/2019.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Cabinet Betti reçoit quitus de sa mission de syndic en date du 31/12/2019.

Votent **POUR** : 19 copropriétaires totalisant **6001 / 6001** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des  
copropriétaires présents et 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 31/12/2020 et la fin du mandat au 30/06/2021 selon les dispositions du contrat de syndic joint à la convocation et approbation de celui-ci.

Les honoraires augmentent de 1,5% au lieu de 2,5%.

**Votent POUR :** 18 copropriétaires totalisant **5771 / 10000** tantièmes généraux.

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **230 / 10000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

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

#### **Question n° 05**

##### **Election du Conseil Syndical : MME MAZODIER**

*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 31/12/2020 et sur le renouvellement du mandat des membres suivants : MME MAZODIER

**Votent POUR :** 18 copropriétaires totalisant **5771 / 10000** tantièmes généraux.

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **230 / 10000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

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

#### **Question n° 06**

##### **Election du Conseil Syndical : MR VINOLO**

*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 31/12/2020 et sur le renouvellement du mandat des membres suivants : MR VINOLO

**Votent POUR :** 18 copropriétaires totalisant **5771 / 10000** tantièmes généraux.

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **230 / 10000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

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

#### **Question n° 07**

##### **Election du Conseil Syndical : MR THEODORE**

*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 31/12/2020 et sur le renouvellement du mandat des membres suivants : MR THEODORE

**Votent POUR :** 18 copropriétaires totalisant **5771 / 10000** tantièmes généraux.

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **230 / 10000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

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

## Question n° 08

### Présentation à l'approbation du Budget Prévisionnel des dépenses sur charges courantes pour l'exercice 2020 arrêté à la somme de 79.000,00 Euros.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Budget Prévisionnel des dépenses sur charges courantes pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 est arrêté à la somme de 79.000,00 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 : 16 copropriétaires totalisant 5189 / 5600 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 411 / 5600 tantièmes généraux.  
Ont voté contre : MAZODIER Michel (411),

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaires totalisant 401 / 5600 tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230), BURGAUD Paul (171),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

## Question n° 09

### Approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 défailants 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 01/01/2021 au 31/12/2021, d'un montant de 79.000,00 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 01/01/2021 au 31/12/2021, calculés sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Votent POUR : 16 copropriétaires totalisant 3692 / 3692 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 3 copropriétaires totalisant 2309 / 3692 tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230), BURGAUD Paul (171), MAIRIE DE MONTMORENCY (1908),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

#### **Question n° 10**

##### **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 :** 17 copropriétaires totalisant **3931 / 10000** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire totalisant **1908 / 10000** tantièmes généraux.  
Ont voté contre : MAIRIE DE MONTMORENCY (1908),

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **162 / 10000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : AARTILL PATRIMOINE (162),

**Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.**

#### **Question n° 10 a**

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

*Conditions de majorité de l' Article 25.1.*

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 :** 17 copropriétaires totalisant **3931 / 5839** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire totalisant **1908 / 5839** tantièmes généraux.  
Ont voté contre : MAIRIE DE MONTMORENCY (1908),

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **162 / 5839** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : AARTILL PATRIMOINE (162),

**Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

#### **Question n° 11**

##### **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 :** 19 copropriétaires totalisant **6001 / 10000** tantièmes généraux.

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

#### **Question n° 12**

##### **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 :** 14 copropriétaires totalisant 2977 / 5771 tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 4 copropriétaires totalisant 2794 / 5771 tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), BAHLOUL (383), BAUBY Gisela (341), MAIRIE DE MONTMORENCY (1908),

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant 230 / 5771 tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

### **Question n° 13**

**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.**

*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, 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.

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 :** 16 copropriétaires totalisant 5268 / 10000 tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 2 copropriétaires totalisant 503 / 10000 tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), BAUBY Gisela (341),

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant 230 / 10000 tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

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

## Question n° 14

### **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.**

*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, 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.

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 2021.

Le président met aux voix la résolution suivante :

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

**Votent POUR :** 14 copropriétaires totalisant 3337 / 10000 tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 2 copropriétaires totalisant 503 / 10000 tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), BAUBY Gisela (341),

**Votent ABSTENTION :** 3 copropriétaires totalisant 2161 / 10000 tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230), DE VATHAIRE Patrice (23), MAIRIE DE MONTMORENCY (1908),

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

## Question n° 15

### **Selon décret du 27 juin 2019 tenue des AG par le biais de la visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des copropriétaires.**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

Le système reste à la charge du syndicat de copropriété.

**Votent POUR :** 11 copropriétaires totalisant 4152 / 6001 tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 8 copropriétaires totalisant 1849 / 6001 tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), BAUBY Gisela (341), BURGAUD Martine (230), BURGAUD Paul (171), DE VATHAIRE Patrice (23), MAZODIER Michel (411), REMILA Fabienne (171), THEODORE J. Claude/Ariane (340),

**Résolution adoptée à la majorité des  
copropriétaires présents et représentés.**

#### **Question n° 16**

**Selon décret du 27 juin 2019, possibilité de tenir les AG par le vote par correspondance selon bulletin de vote joint lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

La possibilité de tenir les AG par le vote par correspondance selon bulletin de vote joint lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible

**Votent POUR :** 15 copropriétaires totalisant **5065 / 6001** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 4 copropriétaires totalisant **936 / 6001** tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), DE VATHAIRE Patrice (23), MAZODIER Michel (411), THEODORE J. Claude/Ariane (340),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

#### **Question n° 17**

**Décision à prendre concernant les infiltrations d'eau dans le parking.  
Devis SPIRALE selon cahier des charges PLS joints.  
Devis AJ Peinture joint**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

Mandat est donné au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide d'accepter le devis AJ PEINTURE.  
Les appels travaux le feront au 01/04/2021 et le 01/07/2021 en charges générales.

**Votent POUR :** 17 copropriétaires totalisant **5609 / 5771** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire totalisant **162 / 5771** tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162),

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **230 / 5771** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

#### **Question n° 18**

**Décision à prendre concernant le changement des néons dans le parking par des LED.  
Devis DEMAY joint**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

L'assemblée passe au vote.  
Les travaux seront financés par le budget de fonctionnement. Il est donné mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise.

**Votent POUR :** 15 copropriétaires totalisant **5267 / 5830** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 3 copropriétaires totalisant **563 / 5830** tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), BURGAUD Martine (230), BURGAUD Paul (171),

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant **171 / 5830** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : REMILA Fabienne (171),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**



**Question n° 19**

**Ratification du devis CIPRIANO ci-joint pour un montant de 12.679,60 euros TTC.**

Conditions de majorité de l' Article 24.

L'assemblée passe au vote.  
Les travaux seront financés par le fonds travaux le 01/04/2021

**Votent POUR :** 17 copropriétaires totalisant 5668 / 5830 tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire totalisant 162 / 5830 tantièmes généraux.  
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162),

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire totalisant 171 / 5830 tantièmes généraux.  
Se sont abstenus : REMILA Fabienne (171),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

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**



**Le secrétaire**

