

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 **16/06/2021**, 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 DEMIRLEAU 95160 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), Mme BAUBY Gisela (341), Mme BURGAUD Martine (230), Mr ou Mme CHAMPIGNY / REPONTY François et Michèle (245), . CONS. DEPART. CHIR.DENT. (343), Mr DESABLEAU (250), S.C.I. DUMALVAL (475), S.C.I. LE LUC (218), . MAIRIE DE MONTMORENCY (1908), Mr ou Mme MAZODIER Michel (411), Mlle MONGOUR ISABELLE (225), Mr PALAU Jean (26), Mme RAGUIN Dominique (223), Mme REMILA Fabienne (171), Mr Mme THEODORE J. Claude/Ariane (340), Mme TRUFFOT-KUDLA Laurence (174), Mr VINOLO Jean-Francis (174),

Copropriétaires représentés :

**sont présents ou représentés : 17 / 45 copropriétaires, totalisant
5916 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Ste AUBEL EMILE (76), Mr ou Mme BAHLOUL (383), Mr BERARD Philippe (26), Mr BOURDREZ Jacques (228), Mr BURGAUD Paul (171), Mr Mme CÉLETTE G LONG M (233), Mr DE VATHAIRE Patrice (23), 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 MIGNAN / FORESTIER (356), Mr ou Mme MOITIE / QADROUCI Benjamin et Dalinda (22), S.C.I. MYEL 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), Crts VEFRECCHIA (254), Mr WALTER Olivier (144), Mr ou Mme XERRI Roland (134),

**sont absents ou non représentés : 28 / 45 copropriétaires, totalisant
4084 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec
5916 / 10000 tantièmes généraux et 17 / 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 : 17 copropriétaires totalisant 5916 / 5916 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 31/12/2020 à la somme de 71.958,55 Euros, et de la répartition de ceux-ci ainsi que du solde financier de 29.202,65 Euros.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Les comptes de gestion pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêtés à la somme de 71.958,55 Euros et la répartition de ceux-ci ainsi que le solde financier de 29.202,65 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 : 16 copropriétaires totalisant 5686 / 5686 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 230 / 5686 tantièmes généraux.
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

**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 31/12/2020.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Cabinet Betti reçoit quitus de sa mission de syndic en date du 31/12/2020.

Votent POUR : 17 copropriétaires totalisant 5916 / 5916 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 31/12/2021 et la fin du mandat au 30/06/2022 selon les dispositions du contrat de syndic joint à la convocation et approbation de celui-ci.

Augmentation d'honoraires du 1,5% au lieu de 2,5%.

Votent POUR : 15 copropriétaires totalisant 5275 / 10000 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaires totalisant 641 / 10000 tantièmes généraux.
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230), MAZODIER Michel (411),

**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 31/12/2021 et sur le renouvellement du mandat des membres suivants : MME MAZODIER

Votent POUR : 16 copropriétaires totalisant 5686 / 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 31/12/2021 et sur le renouvellement du mandat des membres suivants : MR VINOLO

Votent POUR : 16 copropriétaires totalisant 5686 / 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 31/12/2021 et sur le renouvellement du mandat des membres suivants : MR THEODORE

Votent POUR : 15 copropriétaires totalisant 5346 / 10000 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 340 / 10000 tantièmes généraux.
Ont voté contre : THEODORE J. Claude/Ariane (340),

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 2021 arrêté à la somme de 76.000,00 Euros.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Budget Prévisionnel des dépenses sur charges courantes pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 est arrêté à la somme de 76.000,00 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 : 15 copropriétaires totalisant 5260 / 5505 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 245 / 5505 tantièmes généraux.
Ont voté contre : CHAMPIGNY / REPONTY François et Michèle (245),

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 411 / 5505 tantièmes généraux.
Se sont abstenus : MAZODIER Michel (411),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

Approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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 01/01/2022 au 31/12/2022, d'un montant de 76.000,00 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 01/01/2022 au 31/12/2022, calculés sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Votent POUR : 14 copropriétaires totalisant **5030 / 5686** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 2 copropriétaires totalisant **656 / 5686** tantièmes généraux.
Ont voté contre : CHAMPIGNY / REPONTY François et Michèle (245), MAZODIER Michel (411),

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant **230 / 5686** tantièmes généraux.
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230),

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

Question n° 10

Maintien 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 proportionnellement au budget.

Votent POUR : 16 copropriétaires totalisant **5686 / 10000** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire totalisant **230 / 10000** tantièmes généraux.
Ont voté contre : BURGAUD Martine (230),

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

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 2.000,00 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 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 : 16 copropriétaires totalisant 5754 / 10000 tantièmes généraux.

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

**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.

Votent POUR : 9 copropriétaires totalisant 3837 / 5515 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 6 copropriétaires totalisant 1678 / 5515 tantièmes généraux.
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), BAUBY Gisela (341), DESABLEAU (250), MAZODIER Michel (411), THEODORE J. Claude/Ariane (340), VINOLO Jean-Francis (174),

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 401 / 5515 tantièmes généraux.
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230), REMILA Fabienne (171),

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

Question n° 13

Constitution d'un fonds travaux pour l'année 2021.

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 pour l'année 2021

Le président met aux voix la résolution suivante :

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

Votent POUR : 14 copropriétaires totalisant **5113 / 10000** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire totalisant **162 / 10000** tantièmes généraux.
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162),

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaires totalisant **641 / 10000** tantièmes généraux.
Se sont abstenus : BURGAUD Martine (230), MAZODIER Michel (411),

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

Question n° 14

Constitution d'un fonds travaux pour l'année 2022.

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 pour l'année 2022

Le président met aux voix la résolution suivante :

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

Votent POUR : 14 copropriétaires totalisant **5184 / 10000** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 2 copropriétaires totalisant **502 / 10000** tantièmes généraux.
Ont voté contre : AARTILL PATRIMOINE (162), THEODORE J. Claude/Ariane (340),

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.**

0031
Foch

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 : 14 copropriétaires totalisant 5104 / 5916 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 3 copropriétaires totalisant 812 / 5916 tantièmes généraux.
Ont voté contre : BURGAUD Martine (230), MAZODIER Michel (411), REMILA Fabienne (171),

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.

Votent POUR : 16 copropriétaires totalisant 5505 / 5916 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 411 / 5916 tantièmes généraux.
Ont voté contre : MAZODIER Michel (411),

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



