

PROCES VERBAL
DE L'A.G. ORDINAIRE Du 05/11/2015

De la Copropriété :

ASL LE MANET
29 RUE DE LA GRANDE BRIER
E/ DU GRAND BE
78180 MONTIGNY LE BRETONNE

Le 05/11/2015, à 19h, les copropriétaires de l'immeuble situé :
29 RUE DE LA GRANDE BRIER E/ DU GRAND BE à MONTIGNY LE BRETONNE,
régulièrement convoqués par le syndic, se sont réunis :
GYMNASSE PIERRE DE COUBERTIN - SALLE N°1 - 2 RUE CHARLES LINN E 78180
MONTIGNY LE BRETONNEUX,
pour y tenir une Assemblée Générale.

Sont candidats pour être:

PRESIDENT : M. ROZE

1^{er} SCRUTATEUR : M. CHAPIRA

2^{ème} SCRUTATEUR : Mme LE PALLEC

SECRETAIRE : Europe Immo Conseil représenté par Mme STEPHANT BERSAC

Après émargement de la liste des présences, le syndic constate qu'à la première résolution 26 tantièmes sont présents ou représentés, soit (41,94%)

Total des Présents : 26 Tantièmes/62 (41,94%)

Total des Absents : 36 Tantièmes/62 (58,06%)

AID (1) BLAYSE (1) BOURS (1) CAULLET (1) DAVID (1) DE DIXMUDE / OUCHABOT (1) DECHAMPS (1) DELESCLUSE / BOURVEN (1) DIDIER / BANRY (1) FERNANDES (1) FONCIERE EPILOGUE (1) FRETET (1) GASCOIN (1) GRAVERON (1) HERVIER (1) JENDRZEJCZAK (1) JOIADE (1) JUNQUA (1) JUSTE (1) LEBRIS (1) LEGAY (1) LELONG (1) LEVY (1) LIU YUAN / PENG CHUN (1) MC KENZIE (1) MERLIN (1) MORICHON (1) NORMANT / ROUAULT (1) PERKIC (1) PETITGAND (1) PHILIPPE (1) PILVEN**** (1) POLLART / GOUDY (1) POUPON (1) TOMASEVIC (1) VOUTHY (1)

Puis il est procédé à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

GR
LLP
R
RB

EUROPE IMMO CONSEIL

**2,Avenue de la Villedieu
Imm ST QUENTIN 2000
78990 ELANCOURT
01.30.16.15.51**

Résolution 1 : ELECTION DU PRESIDENT SEANCE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme son Président de Séance.

Celui-ci vérifie les pouvoirs et la feuille de présence et les certifie.

Se présente : M. ROZE

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 26 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 26 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 2 : ELECTION D'UN PREMIER SCRUTATEUR

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, procède à l'élection d'un premier scrutateur.

Se présente : M. CHAPIRA

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 26 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 26 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 3 : ELECTION D'UN SECOND SCRUTATEUR

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, procède à l'élection d'un deuxième scrutateur.

Mme LEPALLEC/NORRIS

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 26 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 26 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 4 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, procède à l'élection du secrétaire de séance.

Se présente le Cabinet Europe Immo Conseil représentée par Mme STEPHANT BERSAC

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 26 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 26 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 5 : RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

M. ROZE prend la parole.

L'assemblée débat sur l'entretien des espaces verts et essentiellement de la butte

M. ROZE rappelle l'adresse du site internet de l'ASL - <http://asl.lenanet.free.fr>

CR
NLP
PC AB

Arrivée de DE DIXMUDE / OUCHABOT (1) DELESCLUSE / BOURVEN (1) NORMANT / ROUAULT (1) PERKIC (1) TOMASEVIC (1)

Le syndic constate que **31** tantièmes sont présents ou représentés, soit **(50,00%)**

Résolution 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2014/2015

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice 2014/2015 arrêtés au 30/06/2015 qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 15 313,04 € T.T.C.

Sont joints à la présente:

* Etat du relevé détaillé des dépenses du 01/07/2014 au 30/06/2015

* Annexes 1-2-3-4-5

Le vote aura lieu en charges générales

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 31 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 7 : QUITUS AU GESTIONNAIRE DE SA GESTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne QUITUS au cabinet EUROPE IMMO CONSEIL, gestionnaire, de sa gestion pour l'exercice arrêté à la date du 30/06/2015.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 31 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 8 : RENEUVELLEMENT DU MANDAT DU GESTIONNAIRE POUR UNE DUREE DE 3 ANS

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, renouvelle le mandat de gestion du Cabinet EUROPE IMMO CONSEIL, pour une durée de 3 ans qui entrera en vigueur le 05 Novembre 2015 et ainsi se terminer au plus tard le 05 Novembre 2018.

L'Assemblée Générale, approuve le contrat de Syndic, fixant le montant des honoraires et les modalités d'exécution de sa mission. Le montant des honoraires annuels de gestion courante sont fixés à la somme de : **2.930,00 Euros TTC** (Dont TVA 20%) + Etat des prestations particulières joint en annexe du contrat de Syndic.

L'Assemblée Générale, mandate le Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 31 (50,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)
- **Votes Abstention** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à la majorité absolue (Article 25)

**Résolution 9 : MODALITE D'OUVERTURE DUN COMPTE BANCAIRE SEPRE
CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR**

Conformément a la loi ALUR, l'assemblée générale autorise le syndic a effectuer les démarches pour ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires.

Pour faciliter le transfert des fonds, autorisation est donné au syndic de conserver le numéro de compte précédemment attribué pour le nouveau compte bancaire séparé.

Ce compte est ouvert a la banque Palatine, au nom du Syndicat des Copropriétaires.

Le vote aura lieu en charges générales.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI : 31 (50,00%)**
- **Votes NON : 0 (0,00%)**
- **Votes Abstention : 0 (0,00%)**

RESOLUTION ADOPTEE à la majorité absolue (Article 25)

Résolution 10 : ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, procède à l'élection des membres du Bureau, en remplacement des membres restants ou démissionnaires.

Noms des personnes constituant jusqu'ici le Bureau de l'ASL :

- M. ROZE
- M. AMIAUD
- M. CHAPIRA
- M. DELESCLUSE
- Mme LE PALLEC
- M. COLLET

Se présente :

- M. ROZE
- M. AMIAUD
- M. CHAPIRA
- M. DELESCLUSE
- Mme LE PALLEC
- M. COLLET
- M. LAGRANGE

Liste des Opposants : AMIAUD (1), ANGEE (1), BENARD (1), BONE (1), BOUGAULT (1), BRYK (1), CEBELIEU (1), CHAPIRA (1), CHRUN (1), COLLET (1), CRÉSPEAU (1), DAVY (1), DE DIXMUDE / OUCHABOT (1), DELESCLUSE / BOURVEN (1), DUBUQUOI (1), GALLAIRE (1), GARCIA (1), HANSER (1), LAGRANGE (1), LATRASSE / LEBAILLE (1), LOVISA (1), NORMANT / ROUAULT (1), NORRIS / LE PALLEC (1), PERKIC (1), ROZE (1), TELLIER (1), TOMASEVIC (1), TRIVIER (1), VEILLAS (1), WARNAN (1),

Liste des Votes Abstention : LEMESLE (1),

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI : 30 (48,39%)**
- **Votes NON : 0 (0,00%)**
- **Votes Abstention : 1 (1,61%)**

DECISION SUR UN NOUVEAU VOTE

Résolution 10 1: ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU

Liste des Votes Abstention : LEMESLE (1),

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- Votes OUI : 30 (100,00%)
- Votes NON : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 11 : FIXATION DU MONTANT MAXIMUM DES MARCHES OU CONTRATS

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, hors travaux d'urgence, à la somme de 500,00 € TTC.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- Votes OUI : 31 (50,00%)
- Votes NON : 0 (0,00%)
- Votes Abstention : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à la majorité absolue (Article 25)

Résolution 12 : MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le montant des dits marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 1.000,00 Euros TTC conformément aux dispositions de l'article 21-2 de la loi 2000-1208 du 13/12/2000.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- Votes OUI : 31 (50,00%)
- Votes NON : 0 (0,00%)
- Votes Abstention : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à la majorité absolue (Article 25)

Résolution 13 : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, accepte que la consultation des pièces justificatives des charges de la copropriété, soit ouverte à tous les copropriétaires au Cabinet du Syndic le vendredi précédent l'Assemblée Générale avec rendez-vous préalable.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 31 tantièmes du groupe de résolution.

- Votes OUI : 31 (100,00%)
- Votes NON : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

GR
ALP
PC
PB

Résolution 14 : REAJUSTEMENT DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE 2015/2016

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'actualisation du budget fonctionnel voté l'année précédente, des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs pour l'exercice 2015/2016 s'élevant à 15.850,00 Euros T.T.C., approuve ledit budget actualisé et autorise le Syndic à ajuster l'avance de trésorerie en conséquence.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à appeler par ¼ le budget actualisé. le réajustement s'effectuera sur les trimestres restant à échoir.

Arrivée de MORICHON (1)

Le syndic constate que **32 tantièmes** sont présents ou représentés, soit **(51,61%)**

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 32 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 32 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 15 : APPROBATION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE 2016/2017

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget de fonctionnement pour l'exercice 2016/2017 d'un montant de 15.850,00 Euros T.T.C. Budget détaillé joint à la présente convocation.

Conformément à l'article 14-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, les provisions devant être versées par chaque copropriétaire, seront exigibles le premier jour de chaque trimestre et égales au quart du budget voté, sauf dispositions contraires de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à appeler les provisions trimestrielles pour l'exercice comptable suivant sur la base de l'ancien budget voté lors de la dernière Assemblée Générale et ce jusqu'au vote du nouveau budget.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 32 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 32 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 16 : AUTORISATION A DONNER POUR ACCES AUX FORCES DE POLICE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation permanente aux membres de la Police Nationale, de la Police Municipale et de la Gendarmerie, d'accéder aux parties communes de l'immeuble pour des raisons de sécurité et de prévention, sans la nécessité d'être accompagnés par un représentant de la copropriété, conformément à la loi n° 2001-1062 du 15 novembre 2001.

Liste des Votes Abstention : ROZE (1),

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 32 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 31 (50,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)
- **Votes Abstention** : 1 (1,61%)

RESOLUTION ADOPTEE à la majorité absolue (Article 25)

EUROPE IMMO CONSEIL

**2, Avenue de la Villedieu
Imm ST QUENTIN 2000
78990 ELANCOURT
01.30.16.15.51**

Résolution 17 : TRAVAUX D'ABATTAGE ET PLANTATION D'ARBUSTES

Selon les devis proposés joints :

Devis BEV ELAGAGE : 4916.11 Euros – joint à la convocation

Devis SAP : 1 440 Euros (hors plantation) - joint à la convocation auquel il faudrait ajouter le devis LES JARDINIERS DU LYS pour un montant de 326.88 euros (plantation de 8 arbustes) – joint à la convocation

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de voter un budget travaux de 2.500,00 € T.T.C. afin de réaliser les travaux d'abattage + plantation.

Ces travaux seront votés en charges générales

Les appels de fonds seront exigibles aux dates mentionnées ci-dessous :

- 50% au 01/01/2016
- Le solde au 01/04/2016

Liste des Opposants : AMIAUD (1), ANGEE (1), BONE (1), CHRUN (1), COLLET (1), DUBUQUOI (1), HANSER (1), LEMESLE (1), PERKIC (1), TOMASEVIC (1),

Liste des Votes Abstention : BENARD (1), BRYK (1), CEBELIEU (1), CHAPIRA (1), DAVY (1), DE DIXMUDE / OUCHABOT (1), LAGRANGE (1), LOVISA (1), MORICHON (1), ROZE (1), VEILLAS (1),

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 32 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 11 (52,38%)
- **Votes NON** : 10 (47,62%)

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE SIMPLE DES SUFFRAGES EXPRIMES (Article 24)

Résolution 18 : DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 25-a de la Loi du 10 juillet 1965, à la Loi ALLUR, dans le cadre de la résolution précédente, l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical afin d'arrêter le choix de l'entreprise suite à la mise en concurrence et ce en vue d'obtenir les conditions et tarifs les mieux disants dans la limite du budget voté par l'assemblée générale.

Liste des Opposants : AMIAUD (1), ANGEE (1), BENARD (1), BONE (1), BOUGAULT (1), BRYK (1), CEBELIEU (1), CHAPIRA (1), COLLET (1), CRESPEAU (1), DAVY (1), DE DIXMUDE / OUCHABOT (1), DELESCLUSE / BOURVEN (1), GALLAIRE (1), GARCIA (1), HANSER (1), LAGRANGE (1), LATRASSE / LEBAILLE (1), LOVISA (1), MORICHON (1), NORMANT / ROUAULT (1), NORRIS / LE PALLEC (1), PERKIC (1), ROZE (1), TELLIER (1), TOMASEVIC (1), TRIVIER (1), VEILLAS (1), WARNAN (1),

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 32 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 29 (46,77%)
- **Votes NON** : 3 (4,84%)
- **Votes Abstention** : 0 (0,00%)

DECISION SUR UN NOUVEAU VOTE

Résolution 18 1: DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL

Liste des Opposants : CHRUN (1), DUBUQUOI (1), LEMESLE (1),

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 32 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 29 (90,63%)
- **Votes NON** : 3 (9,38%)

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE SIMPLE DES SUFFRAGES EXPRIMES (Article 24)

CR
NLP
PC RB

Résolution 19 : HONORAIRES TRAVAUX

L'assemblée Générale vote les honoraires travaux du syndic s'élevant à 3% TTC du montant TTC des travaux contractuel qui sera réparti en Charges Générales.

Total Tantièmes : 62 Total des Présents : 32 tantièmes du groupe de résolution.

- **Votes OUI** : 32 (100,00%)
- **Votes NON** : 0 (0,00%)

- RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

Résolution 20 : QUESTIONS DIVERSES

Il est indiqué des problèmes de stagnation d'eau sur le trottoir allée Belle Ile.

POUR INFORMATION :

Dans le cas où vous ne pourriez assister personnellement à la réunion, nous vous rappelons que vous avez la faculté de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix (sous réserve des dispositions particulières de votre règlement de copropriété), muni de la formule de pouvoir ci-joint dûment complétée et signée.

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.

POUVOIR

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non un membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.
(Art. 22 L65-557 modif. L85-1470).

RAPPEL DES ARTICLES

Article 24 : Résolution votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 : Résolution votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 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 de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Article 26 : Résolution votée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de la copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21h.

Article 42 :

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions

CR
RLP
PC
PB

EUROPE IMMO CONSEIL

**2, Avenue de la Villedieu
Imm ST QUENTIN 2000
78990 ELANCOURT
01.30.16.15.51**

personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « dans un délai de deux 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 première phrase du présent alinéa ».

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

(L. n° 94-624 du 21 juill. 1994) « le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20000 F (150 à 3000 €) lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

**LE PRESIDENT
ROZE**

**1^{er} SCRUTATEUR
CHAPIRA**

**2^{ème} SCRUTATEUR
NORRIS / LE PALLEC**

**LE SECRETAIRE
Europe Immo Conseil**