



CITYA Europe Immo Conseil

TRANSACTION - LOCATION - GESTION - SYNDIC DE COPROPRIETES

RESIDENCE ASL LE MANET 29 RUE DE LA GRANDE BRIERE E/ DU GRAND BE- 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ordinaire Du jeudi 05 novembre 2020

Le **jeudi 05 novembre 2020 à 19h00**, les copropriétaires de la résidence **ASL LE MANET 29 RUE DE LA GRANDE BRIERE E/ DU GRAND BE- 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX** se sont réunis **VOTE PAR CORRESPONDANCE** en assemblée générale **ordinaire** sur convocation du syndic CITYA EIC, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA EIC** est représenté par **HERRAULT MELANIE**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **33 copropriétaires sur 62** sont présents ou valablement représentés et représentent **33 tantièmes / 62 tantièmes**.

M. ou Mme **AMIAUD DANIEL** (1) - Madame **ANGEE ELISABETH** (1) - M. ou Mme **BONE JEROME** (1) - M. ou Mme **BOURDONNAIS BRUNO** (1) - M. ou Mme **BOURS PHILIPPE** (1) - M. ou Mme **BRYK RICHARD** (1) - M. ou Mme **CEBELIEU GILLES** (1) - Monsieur

CHAPIRA PATRICK (1) - M. ou Mme DAVID JEROME (1) - M. ou Mme DECHAMPS BRUNO (1) - M. ou Mme DELESCLUSE / BOURVEN CEDRIC / CHRISTELLE (1) - M. ou Mme DIDIER / BANRY CHRISTOPHE/ANGELIQUE (1) - M. ou Mme DOUGMANE/FONTAINE ADBELLAZIZE/SYLVA (1) - M. ou Mme GARCIA FRANCIS (1) - M. ou Mme GRAVERON J.M. (1) - M. ou Mme HERVIER SAMUEL (1) - Madame, Monsieur JUSTE PIERRE (1) - M. ou Mme LE BRIS ROLAND (1) - M. ou Mme LELONG YVAN (1) représentant Madame BENARD HELENE (1), M. ou Mme DE GOUVEIA LOPES JOAO (1), M. ou Mme GASCOIN (1), M. ou Mme JUNQUA ANTOINE (1), M. ou Mme LAGRANGE TANGUY (1) - M. ou Mme LIU YUAN / PENG CHUN (1) - M. ou Mme MARTIN / GUILLOT NOEL / CECILE (1) - M. ou Mme MORICHON PASCAL (1) - M. ou Mme NORMANT / ROUAULT (1) - M. et Mme PERICHON / BROUDER ARNAUD /EMMANUELLE (1) - M. ou Mme PHILIPPE JEAN PIERRE (1) - M. ou Mme ROZE CHRISTIAN (1) - M. ou Mme WARNAN DOMINIQUE (1) - Monsieur ZHANG (1) -

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

M. ou Mme AID MALIK (1), M. ou Mme BENHALLOU SGHIR (1), M. ou Mme CAULLET GILLES (1), Melle CHOUETTE SOPHIE (1), M. ou Mme DE DIXMUDE / OUCHABOT JACQUES / M.G. (1), M. ou Mme DUBOURD MICKAEL (1), M. ou Mme DUBUQUOI (1), Messieurs FERLET / SALVAN-MORINET BENOIT / CECI (1), M. ou Mme FERNANDES JOSE (1), M. ou Mme FRETET JEAN LUC (1), M. ou Mme GARCIA MORALES MARCO (1), M. ou Mme HANSER DENIS (1), M. ou Mme HEMADI SLIMANE (1), M. ou Mme JEHN / HEISSAT GUILLAUME/ALINE (1), Monsieur JOIADE ALEXANDRE (1), M. ou Mme LATRASSE / LEBAILLE DAMIEN / EMILIE (1), M. ou Mme LEGAY BENOIT (1), M. ou Mme LEMESLE LIONEL (1), M. ou Mme LEVY DIDIER (1), M. ou Mme LOVISA DOMINIQUE ET ALAIN (1), M. ou Mme MC KENZIE XAVIER / SEVERINE (1), M. ou Mme NORRIS / LE PALLEC ANTHONY / MURIEL (1), M. ou Mme PERKIC YANNICK (1), Madame, Monsieur PETITGAND ANDRE (1), Mesdames POLLART / GOUDY VALERIE / CATHERINE (1), Mademoiselle POUPON JULIE (1), Madame TELLIER VIVIANE (1), M. ou Mme VEILLAS BENJAMIN (1), M. ou Mme VOUTHY (1),

représentant 29 tantièmes / 62 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical : M. ou Mme ROZE CHRISTIAN	<input checked="" type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
- Un membre du Conseil Syndical :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
- Le Président de séance : MR ROZE	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

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(e) de séance, l'assemblée générale élit : MR ROZE.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 33 tantièmes.

CEBELIEU GILLES (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 32 tantièmes / 33 tantièmes.

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

Soit 32 tantièmes / 32 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 : MR DELESCLUZE et MR AMIAUD.

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 1 tantièmes / 33 tantièmes.

CEBELIEU GILLES (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 32 tantièmes / 33 tantièmes.

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

Soit 32 tantièmes / 32 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

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 01/07/2020 au 30/06/2021 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 13 161.26 EUROS TTC.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 33 tantièmes.

BOURDONNAIS BRUNO (1), CEBELIEU GILLES (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 31 tantièmes / 33 tantièmes.

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

Soit 31 tantièmes / 31 tantièmes.

RESOLUTION N°05: 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 07/11/2019 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2020 au 30/06/2021 pour un montant de 16 500 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 16 500 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2020 au 30/06/2021.

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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33 tantièmes.

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

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

Soit 33 tantièmes / 33 tantièmes.

RESOLUTION N°06: 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 du 01/07/2021 au 30/06/2022 arrêté à la somme de 16 5100 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.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 33 tantièmes.

CEBELIEU GILLES (1),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 33 tantièmes.

ZHANG (1),

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 31 tantièmes / 33 tantièmes.

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

Soit 31 tantièmes / 32 tantièmes.

RESOLUTION N°07: 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, les membres du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an sont :

- M. AMIAUD - M. CHAPIRA - M. DELESCLUSE - M. ROZE - M. LELONG

Sont candidats:

- M. AMIAUD - M. CHAPIRA - M. DELESCLUSE - M. ROZE - M. LELONG

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 62 tantièmes.

CEBELIEU GILLES (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 32 tantièmes / 62 tantièmes.

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

Soit 32 tantièmes / 62 tantièmes.

RESOLUTION N°08: 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 500 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 33 tantièmes / 62 tantièmes.

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

Soit 33 tantièmes / 62 tantièmes.

RESOLUTION N°09: 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 1000 EUROS 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 / 62 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 33 tantièmes / 62 tantièmes.

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

Soit 33 tantièmes / 62 tantièmes.

RESOLUTION N°10: 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 1 tantièmes / 33 tantièmes.

ROZE CHRISTIAN (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 32 tantièmes / 33 tantièmes.

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

Soit 32 tantièmes / 32 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision à prendre concernant la revendication de la propriété du réseau de distribution et colonnes électriques de l'ASL. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de revendiquer la propriété du réseau de distribution et colonnes électriques de la copropriété et ne souhaite pas rétrocéder les colonnes électriques à ENEDIS.

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 5 tantièmes / 33 tantièmes.

BONE JEROME (1), BOURS PHILIPPE (1), DAVID JEROME (1), DECHAMPS BRUNO (1), ZHANG (1),

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 5 tantièmes / 33 tantièmes.

CEBELIEU GILLES (1), JUSTE PIERRE (1), MARTIN / GUILLOT NOEL / CECILE (1), NORMANT / ROUAULT (1), WARNAN DOMINIQUE (1),

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 23 tantièmes / 33 tantièmes.

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

Soit 23 tantièmes / 28 tantièmes.

RESOLUTION N°12: 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.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au 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^{ème} et 8^{ème} 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.
3. **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.
4. **Art.26** : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. **Art.26.1** : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **19h30**.

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 desdites 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^{ère} 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(e) de séance,

MR ROZE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

MR DELESCLUZE

CITYA EIC

Gestionnaire Copropriété,

HERRAULT MELANIE

MR AMIAUD