

**ASL « LE MANET RESIDENCE »
29 RUE DE LA GRANDE BRIERE
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX**

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 07 novembre 2024**

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : BOUTTEREUX VINCENT
- vbouttereux@citya.com – 01 30 16 15 51

Comptable : ROBIN CLAUDE
- clrobin@citya.com – 01 30 16 15 51

Assistante : ROCHE MANON
- mroche@citya.com - 01 30 16 15 51

Le **jeudi 07 novembre 2024 à 18h00**, les copropriétaires de la résidence **ASL LE MANET 29 RUE DE LA GRANDE BRIERE E/ DU GRAND BE- 78180 MONTIGNY LE BX** se sont réunis **GYMNASE ALAIN COLAS SALLE DE REUNION 2 BOULEVARD RENE DESCARTES MONTIGNY LE BRETONNEUX** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA E.I.C, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA E.I.C** est représenté par **BOUTTEREUX VINCENT**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **36 copropriétaires sur 62** sont présents ou valablement représentés et représentent **36 tantièmes / 62 tantièmes**.

M. ou Mme AMIAUD DANIEL (1) représentant M. ou Mme BEIGBEDER-POISSON / GUERAND MARC / AUDREY (1) - M. ou Mme BRYK RICHARD (1) - M. ou Mme BUSSON / VEGIOTTI CORENTIN & AUDREY (1) - M. ou Mme CEBELIEU GILLES (1) - Melle CHOUETTE SOPHIE (1) - M. ou Mme DAVID JEROME (1) - M. ou Mme DECHAMPS BRUNO (1) - M. ou Mme DIDIER / BANRY CHRISTOPHE/ANGELIQUE (1) - M. ou Mme DOUGMANE/FONTAINE ADBELLAZIZE/SYLVIA (1) - M. ou Mme DUPONT - ANCHANTE VILLACORTA FLORENT - ROSAL (1) - M. ou Mme GARCIA FRANCIS (1) - M. ou Mme GARCIA MORALES MARCO (1) - M. ou Mme GASCOIN (1) - M. ou Mme HANSER DENIS (1) représentant Madame BACQUIAS CORINNE (1), M. ou Mme BOURDONNAIS BRUNO (1), M. ou Mme GRAVERON J.M. (1) - M. ou Mme JUSTE PIERRE (1) - M. ou Mme LAGRANGE TANGUY (1) représentant M. ou Mme CAULLET GILLES (1), M. ou Mme DELESCLUSE / BOURVEN CEDRIC / CHRISTELLE (1), Madame POTOSKI CAROLINE (1) - M. ou Mme LELONG YVAN (1) représentant M. ou Mme DE GOUVEIA LOPES JOAO (1) - M. ou Mme LOVISA DOMINIQUE ET ALAIN

(1) - M. ou Mme MARTIN NOEL / CECILE (1) - M. ou Mme MC KENZIE XAVIER / SEVERINE (1) - M. ou Mme MORICHON PASCAL (1) - M. et Mme PERICHON / BROUDER ARNAUD / EMMANUELLE (1) - M. ou Mme ROZE CHRISTIAN (1) représentant M. ou Mme DUBUQUOI (1), M. ou Mme VOUTHY (1), M. ou Mme WARNAN DOMINIQUE (1) - Madame TELLIER VIVIANE (1) - M. ou Mme VEILLAS BENJAMIN (1) -

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

M. ou Mme AID MALIK (1), Madame BENARD HELENE (1), M. ou Mme BENHALLOU SGHIR (1), Monsieur BERGMANN HUBERT (1), M. ou Mme CUSTODIO / MASSAT GUILLAUME / AURELIE (1), M. ou Mme DE DIXMUDE / OUCHABOT JACQUES / M.G. (1), M. ou Mme DUBOURD MICKAEL (1), M. ou Mme FERLET / SALVAN-MORINET BENOIT / CECI (1), Indivision FERNANDES (1), M. ou Mme FRETET JEAN LUC (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 LAUNAY / TRAN Maxime / Audrey (1), M. ou Mme LE BRIS ROLAND (1), Monsieur LEGAY Hugo (1), Monsieur LEMESLE LIONEL (1), M. ou Mme LIU YUAN / PENG CHUN (1), M. ou Mme NORMANT / ROUAULT (1), M. ou Mme NORRIS / LE PALLEC ANTHONY / MURIEL (1), M. ou Mme PERKIC YANNICK (1), Madame, Monsieur PETITGAND ANDRE (1), M. ou Mme PHILIPPE JEAN PIERRE (1), Mademoiselle POUPON JULIE (1), Monsieur ZHANG (1),

représentant 26 tantièmes / 62 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

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 : M. ROZE

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes CHARGES GENERALES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 36 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 36 tantièmes.

Votes pour : 35 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 36 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : CEBELIEU GILLES (1),

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

Soit 35 tantièmes / 35 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 :

M. BUSSON et M. LAGRANGE

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.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes CHARGES GENERALES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 36 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 36 tantièmes.

Votes pour : 35 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 36 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : CEBELIEU GILLES (1),

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

Soit 35 tantièmes / 35 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : CITYA.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes CHARGES GENERALES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 36 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 36 tantièmes.

Votes pour : 35 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 36 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : CEBELIEU GILLES (1),

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

Soit 35 tantièmes / 35 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : BENARD HELENE (1) (18:39:00) - CUSTODIO / MASSAT GUILLAUME / AURELIE (1) (18:56:00) - DE DIXMUDE / OUCHABOT JACQUES / M.G. (1) (18:42:00) - NORMANT / ROUAULT (1) (18:37:00) - PERKIC YANNICK (1) (18:37:00)

RESOLUTION N°04: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024 (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.

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière 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 01/07/2023 au 30/06/2024, 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 18.713,51 EUROS TTC.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes CHARGES GENERALES.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 41 tantièmes.
CHOUETTE SOPHIE (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 41 tantièmes.

Votes pour : 40 copropriétaire(s) représentant 40 tantièmes / 41 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 40 tantièmes / 40 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du Directeur selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Directeur Délégué le cabinet CITYA EIC représenté par M. DE POORTER Gilles, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 7801 2017 000 022 025 délivrée par la Chambre de Commerce de PARIS, Garantie Financière assurée par GALIAN dont l'adresse est 89 rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 13 MOIS qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 08/11/2024 pour se terminer le 31/12/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 3.200,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du Directeur Délégué seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Président de séance M. ROZE pour signer le contrat de mandat de gestion adopté au cours de la présente réunion.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes CHARGES GENERALES.

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

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

Votes pour : 41 copropriétaire(s) représentant 41 tantièmes / 62 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 41 tantièmes / 62 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2024 au 30/06/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 17/10/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2024 au 30/06/2025 pour un montant de 18.000,00 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 18.000,00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2024 au 30/06/2025.

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.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes CHARGES GENERALES.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 41 tantièmes.
CHOUETTE SOPHIE (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 41 tantièmes.

Votes pour : 40 copropriétaire(s) représentant 40 tantièmes / 41 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 40 tantièmes / 40 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2025 au 30/06/2026. 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 débutant le 01/07/2025 et finissant le 30/06/2026 arrêté à la somme de 18.000,00 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 / 41 tantièmes.
CHOUETTE SOPHIE (1),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 41 tantièmes.
Votes pour : 40 copropriétaire(s) représentant 40 tantièmes / 41 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 40 tantièmes / 40 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Election du bureau syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le bureau syndical assiste et contrôle la gestion du directeur. En outre, il donne son avis au directeur 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 bureau syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du directeur et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du bureau syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

M. AMIAUD, M. CHAPIRA, M. DELESCLUSE, M. ROZE, M. LAGRANGE, M. BUSSON, Mme BACQUIAS.

Se présentent :

M. AMIAUD, M. DELESCLUSE, M. ROZE, M. LAGRANGE, M. BUSSON, Mme BACQUIAS, M. DUPONT.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes des CHARGES GENERALES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.
Votes pour : 41 copropriétaire(s) représentant 41 tantièmes / 62 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 41 tantièmes / 62 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Consultation du bureau 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 500,00 EUROS TTC.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes des CHARGES GENERALES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.
Votes pour : 41 copropriétaire(s) représentant 41 tantièmes / 62 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 41 tantièmes / 62 tantièmes.

RESOLUTION N°11: 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 1.000,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Cette décision sera prise à la majorité de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes des CHARGES GENERALES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 62 tantièmes.
Votes pour : 41 copropriétaire(s) représentant 41 tantièmes / 62 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 41 tantièmes / 62 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : AID MALIK (1) (19:14:00) - HEMADI SLIMANE (1) (19:56:00) - JEHN / HEISSAT GUILLAUME/ALINE (1) (19:57:00) - NORRIS / LE PALLEC ANTHONY / MURIEL (1) (19:57:00) -

RESOLUTION N°12: Approbation du nouveau règlement intérieur (anciennement cahier des charges). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Il est ici rappelé que lors de l'AG du 20/10/2022, l'ASL LE MANET a adopté ses nouveaux statuts, conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 prorogée par la loi ALUR.

Aussi, l'Assemblée Générale décide d'approuver le nouveau règlement intérieur de l'ASL, anciennement cahier des charges.

Cette décision sera prise à la majorité absolue de l'Article 11 des statuts de l'ASL des tantièmes des CHARGES GENERALES.

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

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 62 tantièmes.
JUSTE PIERRE (1),

Votes pour : 43 copropriétaire(s) représentant 43 tantièmes / 62 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 43 tantièmes / 62 tantièmes.

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, représentés ou ayant voté par correspondance.
- 2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
- 3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- 4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
- 5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de 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, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ...20.....H.....20.....

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 en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA E.I.C
Gestionnaire Copropriété,
BOUTTEREUX VINCENT

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