

IMMEUBLE
SDC DAMADES (14-16 ALLEE DES)
14-16 ALLEE DES DAMADES 1-2-3 RUE GUSTAVE COURBET
92000 NANTERRE

Procès-verbal de l'Assemblée Annuelle
Du 29/04/2014 à 18:30

Le 29 avril 2014

Les copropriétaires de l'immeuble sis :
SDC DAMADES (14-16 ALLEE DES)
14-16 ALLEE DES DAMADES
1-2-3 RUE GUSTAVE COURBET
92000 NANTERRE

se sont réunis à la **SALLE DE LA SOURCE**
100 Rue de la Source
92000 NANTERRE

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE VINGT-NEUF AVRIL A DIX-HUIT HEURES TRENTE

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic CABINET BERARD par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination du Président de séance** *(Art.24 Majorité simple)*
- 2) Election scrutateurs**
 - 2-1) 1er Scrutateur** *(Art.24 Majorité simple)*
 - 2-2) 2eme Scrutateur** *(Art.24 Majorité simple)*
- 3) Election du Secrétaire de séance** *(Art.24 Majorité simple)*
- 4) Compte rendu d'activité du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004)** *(Sans Vote)*
- 5) Approbation de la répartition des charges et des comptes de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013** *(Art.24 Majorité simple)*
- 6) Quitus de la gestion du Syndic du 01/01/2013 au 31/12/2013** *(Art.24 Majorité simple)*
- 7) Désignation du Cabinet BERARD en qualité de syndic, durée du mandat, fixation des honoraires selon contrat joint à la convocation** *(Art.25 Majorite Absolue)*
- 8) Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2015 au 31/12/2015** *(Art.24 Majorité simple)*

- 9) Fixation du montant de l'avance de trésorerie permanente**
- 9-1) Fixation du montant de l'avance de trésorerie permanente** (*Art.24 Majorité simple*)
 - 9-2) Financement de l'avance de trésorerie permanente** (*Art.24 Majorité simple*)
 - 9-3) Mandat au syndic pour la publication de la résolution** (*Art.25 Majorite Absolue*)
- 10) Reconstitution de la trésorerie de l'Association des Copropriétaires**
- 10-1) Reconstitution de la trésorerie de l'Association des Copropriétaires** (*Art.24 Majorité simple*)
 - 10-2) Financement de la trésorerie de l'Association** (*Art.24 Majorité simple*)
- 11) Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété**
(*Art.24 Majorité simple*)
- 12) Election du Conseil Syndical**
- 12-1) Candidat : Monsieur DANET** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-2) Candidat : Monsieur BORIVENT J-P** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-3) Candidat : Monsieur CECCON** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-4) Candidat : Monsieur DA CUNHA GOMES** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-5) Candidate : Madame DESFIEUX YVES** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-6) Candidat : Monsieur FERRON FREDERIC** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-7) Candidat : Monsieur GUENTLEUR MAURICE** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-8) Candidate : Madame LE BRECH STEPHANE** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-9) Candidat : Monsieur LE TAO GUY** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-10) Candidat : Monsieur NOEL EDOUARD** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-11) Candidat : Monsieur RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-12) Candidat : Monsieur RENEPONT** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-13) Candidate : Madame ROUZIÈRE DELPHINE** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-14) Candidat : Monsieur STEVANOVIC BRANKO** (*Art.25 Majorite Absolue*)
 - 12-15) Candidat : Monsieur VANDER-POEST J-M.** (*Art.25 Majorite Absolue*)
- 13) Décision à prendre pour allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical**
- 13-1) Budget de fonctionnement au Conseil Syndical** (*Art.24 Majorité simple*)
 - 13-2) Financement du budget de fonctionnement au Conseil Syndical** (*Art.24 Majorité simple*)

- 14) Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire** (*Art.25 Majorite Absolue*)
- 15) Fixation du montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents contrats et marchés soient mis en concurrence** (*Art.25 Majorite Absolue*)
- 16) Travaux d'interphonie - Escalier A2 : remplacement de l'interphone par interphone GSM**
- 16-1) Approbation des travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 16-2) Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 16-3) Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix des entreprises adjudicataires** (*Art.24 Majorité simple*)
- 16-4) Fixation des honoraires du syndic pour le suivi administratif des travaux** (*Art.25 Majorite Absolue*)
- 16-5) Financement des travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 17) Travaux d'interphonie - Escalier B14 : remplacement de l'interphone par interphone GSM**
- 17-1) Approbation des travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 17-2) Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 17-3) Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix des entreprises adjudicataires** (*Art.25 Majorite Absolue*)
- 17-4) Fixation des honoraires du syndic pour le suivi administratif des travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 17-5) Financement des travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 18) Information (sans vote) : fermeture des terrasses et loggias et fermeture des emplacements de parking** (*Sans Vote*)
- 19) Problèmes d'ordre général intéressant la copropriété, travaux d'entretien courant (sans vote)** (*Sans Vote*)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

Résolution n°1 Nomination du Président de séance

Majorité nécessaire : *Art.24 Majorité simple*

Monsieur BORIVENT est élu Président de séance.

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12681/12681 tantièmes).

Résolution n°2 Election scrutateurs

Résolution n°2.1 - 1er Scrutateur

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Monsieur DANET est élu Scrutateur.

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12681/12681 tantièmes).

Résolution n°2.2 - 2eme Scrutateur

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Monsieur RENEPONT est élu Scrutateur.

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12681/12681 tantièmes).

Résolution n°3 Election du Secrétaire de séance

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Isabelle AMAR représentant le Cabinet CABINET BERARD, est élue au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12681/12681 tantièmes).

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

Après ouverture de la séance à 18 heures 30, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés : 78 copropriétaires représentant 12681/15000^{èmes} tantièmes.

Sont absents IND ADAM/DESCOURT (190), M/ME BOUTAHAR ALI (178), M&ME BRIANCHON FRANCOIS (176), MME BRUNE ADELE (125), M/ME CHOUABIA (154), CBT COPRO DES DAMADES (23), M. DORMOIS HENRI OU MADAME TRAORE (174), M&ME FAVRE PATRICK (215), M. FONT LAURENT (175), M&ME HAY CHRISTOPHE (175), M. MANCEAU JULIEN ET/OU MLE DEVEAUX (216), SUCC MARCLET (154), M. RONCEVIC &/OU MLE MAAREK (156), M. STEVANOVIC BRANKO (208)

Soit 14 copropriétaires absents représentant 2319 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Le syndic dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- Le double de la lettre de convocation,
- La feuille de présence,
- Les pouvoirs,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le livre des procès verbaux.

Résolution n°4 Compte rendu d'activité du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004)

Majorité nécessaire : Sans Vote

- le conseil syndical est l'interface indispensable entre la collectivité des copropriétaires (le syndicat) et le syndic,
- le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion, assurant ainsi l'équilibre de la copropriété.
- le conseil syndical est un organe obligatoire, chaque copropriété est, de facto, dotée d'un conseil syndical (même si le règlement de copropriété ne le mentionne pas) : cet organe n'est pas à créer, seuls ses membres sont à désigner.

LES MISSIONS DU CONSEIL SYNDICAL :

- *Assistance & contrôle : le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.*
- *Avis : le conseil syndical donne son avis (au syndic ou à l'assemblée spontanément ou en réponse à une sollicitation) sur toutes les questions relatives au syndicat. Cet avis n'est que consultatif.*

LA RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

- *dépourvu de la personnalité morale, le conseil syndical ne peut, en tant que tel voir sa responsabilité engagée.*

Le conseil syndical rend compte en séance de l'exécution de sa mission et l'assemblée générale en prend bonne note et remercie les membres du Conseil Syndical pour leurs actions.

Résolution n°5 Approbation de la répartition des charges et des comptes de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

En application de l'article 18.1 de la loi du 10/07/1965 modifiée par la loi du 31/12/1985, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet ou le 8^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors des dates prévues, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation et prendre rendez-vous auprès du service comptable du syndic.

L'assemblée générale, après avoir examiné l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, présenté, conformément au décret relatif aux comptes du Syndicat des Copropriétaires et ses annexes qui étaient joints à la convocation de la présente Assemblée, et avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes, approuve en leur forme, teneur et imputation les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 31 décembre 2013,

- charges s'élevant à la somme de 175 681.24 €.
- les travaux de remplacement des portes accès parties communes A3, (présentés en annexe 4) s'élevant à la somme de 1 803.82 €.

Ont voté pour : 75 copropriétaires représentant 12181 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 340 tantièmes

M. RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE (216), M.MME DEBARD (124)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12181/12681tantièmes).

Résolution n°6 Quitus de la gestion du Syndic du 01/01/2013 au 31/12/2013

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'Assemblée Générale, après délibération, donne quitus plein et entier au syndic Cabinet BERARD, pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2013.

Ont voté pour : 75 copropriétaires représentant 12181 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 340 tantièmes

M. RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE (216), M.MME DEBARD (124)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12181/12681tantièmes).

Résolution n°7 Désignation du Cabinet BERARD en qualité de syndic, durée du mandat, fixation des honoraires selon contrat joint à la convocation

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

L'Assemblée Générale, après délibération, désigne en qualité de syndic le Cabinet BERARD au capital de 221.051,00 €, dont le siège est à PARIS, 14 rue du Printemps immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le n° B 344 648 720, représenté par Mme ROMANO Mylène ; titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n° G 3142.

Le syndic est nommé pour une durée d'un an et prendra fin à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ou, éventuellement, à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, et au plus tard le 30 septembre 2015.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice 2014 à 12 668.00 € HT, soit au taux de la TVA (20%) la somme de 15 201.60 € TTC.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état. L'Assemblée Générale désigne Monsieur BORIVENT pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 74 copropriétaires représentant 12004 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 337 tantièmes

M. LAPIERRE DANIEL (177), M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 340 tantièmes

M&ME DEBARD JEAN-BAPTISTE (124), M. RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE (216)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12004/15000 tantièmes).

Résolution n°8 Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2015 au 31/12/2015

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, et des dispositions du décret du 27 mai 2004 venant en application de la Loi SRU, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre, et égal au quart du budget voté.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de charges pour opérations courantes de l'exercice **2015** arrêté à la somme de 196 750.00 €.

L'assemblée générale autorise le syndic a procédé aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au règlement de copropriété, de la façon suivante :

- 1^{er} appel de provision sur budget annuel, exigible le 01/01/2015 pour un montant de 49 187.50 €
- 2^{ème} appel de provision sur budget annuel, exigible le 01/04/2015 pour un montant de 49 187.50 €
- 3^{ème} appel de provision sur budget annuel, exigible le 01/07/2015 pour un montant de 49 187.50 €
- 4^{ème} appel de provision sur budget annuel, exigible le 01/10/2015 pour un montant de 49 187.50 €

Ont voté pour : 73 copropriétaires représentant 11787 tantièmes

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 554 tantièmes

M. BRESOLES JEAN-PIERRE (221), M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160), M&ME MICHEL OLIVIER (173)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 340 tantièmes

M&ME DEBARD JEAN-BAPTISTE (124), M. RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE (216)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (11787/12681tantièmes).

Résolution n°9 Fixation du montant de l'avance de trésorerie permanente

Résolution n°9.1 - Fixation du montant de l'avance de trésorerie permanente

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Pour mémoire, l'assemblée générale du 24/04/2013 a constitué une avance de trésorerie permanente de 15 000.00 Euros.

L'assemblée générale, après délibération, décide d'augmenter le montant de l'avance de trésorerie permanente à 25 000.00 €.

Ont voté pour : 71 copropriétaires représentant 11602 tantièmes

Ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 901 tantièmes

MME BELAUD (150), MME BELAUD FATIHA (17), M. BRESOLES JEAN-PIERRE (221), M&ME DEBARD JEAN-BAPTISTE (124), M&ME MICHEL OLIVIER (173), M. RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE (216)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 178 tantièmes

M&ME MOISE MAX (178)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (11602/12681tantièmes).

Résolution n°9.2 - Financement de l'avance de trésorerie permanente

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale décide que l'augmentation de l'avance permanente de trésorerie, soit 10 000.00 €, sera financée selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES, aux appels de fonds suivants, exigibles :

- Le 01/07/2014 pour 2 500.00 euros TTC
- Le 01/10/2014 pour 2 500.00 euros TTC
- Le 01/01/2015 pour 2 500.00 euros TTC
- Le 01/04/2015 pour 2 500.00 euros TTC

Ont voté pour : 71 copropriétaires représentant 11602 tantièmes
Ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 901 tantièmes
 MME BELAUD (150), MME BELAUD FATIHA (17), M. BRESOLES JEAN-PIERRE (221), M&ME DEBARD JEAN-BAPTISTE (124), M&ME MICHEL OLIVIER (173), M. RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE (216)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 178 tantièmes
 M&ME MOISE MAX (178)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (11602/12681tantièmes).

Résolution n°9.3 - Mandat au syndic pour la publication de la résolution

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour dépôt de la résolution aux minutes d'un Notaire et publication au fichier immobilier. Les honoraires et frais en résultant seront répartis en CHARGES COMMUNES GENERALES.

Ont voté contre : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12681/15000 tantièmes).

Résolution n°10 Reconstitution de la trésorerie de l'Association des Copropriétaires

Résolution n°10.1 - Reconstitution de la trésorerie de l'Association des Copropriétaires

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale, après délibération, décide de reconstituer la trésorerie de l'Association des Damades pour un montant de 1290.00 Euros (soit 15.00 Euros par lot principal)

Ont voté pour : 73 copropriétaires représentant 73 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (73/73 tantièmes).

Résolution n°10.2 - Financement de la trésorerie de l'Association

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale décide que la reconstitution de la trésorerie de l'Association, soit 1290.00 €, sera financée selon la clé de répartition 009- ASSOCIATION COPROPRIETAIRES, aux appels de fonds suivants, exigibles :

- Le 01/07/2014 pour 1290.00 euros TTC

Ont voté pour : 73 copropriétaires représentant 73 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (73/73 tantièmes).

Résolution n°11 Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

En application de l'article 18.1 de la loi du 10/07/1965 modifiée par la loi du 31/12/1985, l'assemblée décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet ou le 8ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors des dates prévues, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation et prendra rendez-vous auprès du service comptable du syndic.

La présente résolution annule et remplace toutes dispositions ayant pu être adoptées antérieurement par une assemblée générale des copropriétaires.

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12460 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 221 tantièmes

M. BRESOLES JEAN-PIERRE (221)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12460/12681tantièmes).

Résolution n°12 Election du Conseil Syndical

Résolution n°12.1 - Candidat : Monsieur DANET

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Candidat : Monsieur DANET

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.2 - Candidat : Monsieur BORIVENT J-P

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Candidat : Monsieur BORIVENT J-P

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.3 - Candidat : Monsieur CECCON

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Candidat : Monsieur CECCON

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12505 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 176 tantièmes

MME JULLIEN-GURRUCHAGA PASCALE (176)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12505/15000 tantièmes).

Résolution n°12.4 - Candidat : Monsieur DA CUNHA GOMES

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidat : Monsieur DA CUNHA GOMES

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.5 - Candidate : Madame DESFIEUX YVES

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidate : Madame DESFIEUX YVES

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.6 - Candidat : Monsieur FERRON FREDERIC

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidat : Monsieur FERRON FREDERIC

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.7 - Candidat : Monsieur GUENTLEUR MAURICE

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidat : Monsieur GUENTLEUR MAURICE

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.8 - Candidate : Madame LE BRECH STEPHANE

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidate : Madame LE BRECH

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12681/15000 tantièmes).

Résolution n°12.9 - Candidat : Monsieur LE TAO GUY

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidat : Monsieur LE TAO GUY

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.10 - Candidat : Monsieur NOEL EDOUARD

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidat : Monsieur NOEL EDOUARD

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.11 - Candidat : Monsieur RAVELO DE TOVAR OU MLE RAVASSE

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidat : Monsieur RAVELO DE TOVAR

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12681/15000 tantièmes).

Résolution n°12.12 - Candidat : Monsieur RENEPONT

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidat : Monsieur RENEPONT

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.13 - Candidate : Madame ROUZIÈRE DELPHINE

Majorité nécessaire : *Art.25 Majorite Absolue*

Candidate : Madame ROUZIÈRE Delphine

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12681/15000 tantièmes).

Résolution n°12.14 - Candidat : Monsieur STEVANOVIC BRANKO

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Candidat : Monsieur STEVANOVIC BRANKO

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°12.15 - Candidat : Monsieur VANDER-POEST J-M.

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Candidat : Monsieur VANDER-POEST J-M.

Ont voté pour : 77 copropriétaires représentant 12521 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 160 tantièmes

M&ME LAVILLE J-CLAUDE (160)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12521/15000 tantièmes).

Résolution n°13 Décision à prendre pour allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical

Résolution n°13.1 - Budget de fonctionnement au Conseil Syndical

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale, après délibération, décide d'allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical d'un montant de€.

Ont voté contre : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (12681/12681tantièmes).

Résolution n°13.2 - Financement du budget de fonctionnement au Conseil Syndical

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale décide que le budget de fonctionnement au Conseil Syndical, soit€, sera financé selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES, aux appels de fonds suivants, exigibles :

- Le pour€,
- Le pour€.

Sans objet, la résolution 13.1. étant rejetée.

Résolution n°14 Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

L'Assemblée Générale, après délibération, décide de fixer le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à 0.00 € TTC, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12681/15000 tantièmes).

Résolution n°15 Fixation du montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents contrats et marchés soient mis en concurrence

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

L'assemblée générale, après délibération, décide de fixer à 2 000.00 € H.T., le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, conformément à l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 12681 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (12681/15000 tantièmes).

Résolution n°16 Travaux d'interphonie - Escalier A2 : remplacement de l'interphone par interphone GSM

Résolution n°16.1 - Approbation des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de l'interphone par interphone GSM – Escalier A2
- Date prévisionnelles des travaux : septembre 2014

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 4118 tantièmes
Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 1707 tantièmes
M&ME GENAIS JEAN-LUC (486), M/ME ISZ J-PH.ET/OU MADAME NAVARRO (439), MME LETORT (346), M&ML MARTIN-DANGÉARD (436)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 511 tantièmes
M&ME LAFRAGETTE DANIEL (511)
En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (4118/6336tantièmes).

Résolution n°16.2 - Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'Assemblée Générale, après délibération, retient la proposition présentée par l'entreprise GYRARD, selon devis N° 1403088 du 07/03/2014 pour un montant global de 2 192.91 € TTC (hors honoraires syndic).

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 6336 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (6336/6336 tantièmes).

Résolution n°16.3 - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix des entreprises adjudicataires

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'Assemblée Générale, après délibération, donne mandat au Conseil Syndical assisté du Syndic pour choisir l'adjudicataire pour un budget maximum de 2300.00 € TTC

Ont voté contre : 13 copropriétaires représentant 6336 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (6336/6336tantièmes).

Résolution n°16.4 - Fixation des honoraires du syndic pour le suivi administratif des travaux

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de remplacement de l'interphone par interphone GSM, l'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires du syndic à 3 % HT du montant HT des travaux, soit 71.76 € TTC. Le suivi et les rendez-vous de chantier seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires prévu au contrat de syndic.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 6336 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (6336/9340 tantièmes).

Résolution n°16.5 - Financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.

Le budget global de l'opération se décompose de la façon suivante :

| | |
|----------------------------|---------------|
| Montant des travaux :..... | 2192.91 € TTC |
| Honoraires Syndic :..... | 71.76 € TTC |
| Total :..... | 2264.67 € TTC |

L'assemblée autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à 2300.00 €, selon la clé de répartition 230 – CHARGES SPECIALES ESCALIER A2, aux appels de fonds suivants, exigibles :

- 100 %, soit 2 300.00 € au 01/09/2014

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 6336 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (6336/6336 tantièmes).

Résolution n°17 Travaux d'interphonie - Escalier B14 : remplacement de l'interphone par interphone GSM

Résolution n°17.1 - Approbation des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de l'interphone par interphone GSM, Escalier B14
- Date prévisionnelles des travaux : septembre 2014

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 5055 tantièmes
Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 2509 tantièmes
 M. BRESOLES JEAN-PIERRE (664), M&ME LAVILLE J-CLAUDE (583), M&ME MOREAU ERIC (634), M. VILLEMANDY ET/OU MLLE LE GUEN (628)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 632 tantièmes
 M&ME MOISE MAX (632)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5055/8196tantièmes).

Résolution n°17.2 - Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

L'Assemblée Générale, après délibération, retient la proposition présentée par l'entreprise GYRARD, selon devis N°1403086 du 07/03/2014 pour un montant global de 2143.13 € TTC (hors honoraires syndic).

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 8196 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (8196/8196 tantièmes).

Résolution n°17.3 - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix des entreprises adjudicataires

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

L'Assemblée Générale, après délibération, donne mandat au Conseil Syndical assisté du Syndic pour choisir l'adjudicataire pour un budget maximum de 2250.00 € TTC

Ont voté contre : 13 copropriétaires représentant 8196 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (8196/9388 tantièmes).

Résolution n°17.4 - Fixation des honoraires du syndic pour le suivi administratif des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de remplacement de l'interphone par interphone GSM, escalier B14, l'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires du syndic à 3 % HT du montant HT des travaux, soit 70.12 € TTC. Le suivi et les rendez vous de chantier seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires prévu au contrat de syndic.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 8196 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (8196/8196 tantièmes).

Résolution n°17.5 - Financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.

Le budget global de l'opération se décompose de la façon suivante :

| | |
|----------------------------|---------------|
| Montant des travaux :..... | 2143.13 € TTC |
| Honoraires Syndic :..... | 70.12 € TTC |
| Total :..... | 2213.25 € TTC |

L'assemblée autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à 2250.00 €, selon la clé de répartition 245 – CHARGES SPECIALES ESCALIER B14, aux appels de fonds suivants, exigibles :

- 100 %, soit 2250.00 € au 01/09/2014

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 8196 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (8196/8196 tantièmes).

Résolution n°18 Information (sans vote) : fermeture des terrasses et loggias et fermeture des emplacements de parking

Majorité nécessaire : *Sans Vote*

RAPPEL :

Concernant la fermeture des terrasses et loggias et la fermeture des emplacements de parking

a) Fermeture des terrasses et loggias :

La fermeture par une véranda des terrasses est autorisée mais cette action doit suivre une procédure qui est la suivante :

- Demande d'autorisation au syndic avec dossier complet (le modèle doit respecter ce qui a été décidé en assemblée générale, tant dans l'aspect que dans les matériaux)
- Demande d'autorisation de travaux auprès des services municipaux qui réclameront l'accord du syndic
- De façon à éviter tout problème, un contact sera pris avec le conseil syndical avant de commencer les travaux.

Il est rappelé que la pose d'une véranda ne doit pas entraîner d'interventions sur les parties communes (murs, sols) qui pourraient remettre en cause la solidité ou l'étanchéité de l'immeuble ou la tranquillité des voisins.

b) Pour faire boxer un emplacement de parking :

- Demander l'accord du syndic qui précisera alors le nom du voisin pour obtenir son accord.

En cas de désaccord, la cloison ne pourra être montée que sur la moitié de la ligne peinte séparant les 2 emplacements, du côté du copropriétaire désirant fermer son garage.

La porte devra être d'un modèle similaire à celles déjà installées et ne devra pas empiéter sur les parties communes lorsqu'elle est fermée.

L'autorisation de principe de fermer les garages a déjà été donnée par la copropriété.

Résolution n°19 Problèmes d'ordre général intéressant la copropriété, travaux d'entretien courant (sans vote)

Majorité nécessaire : *Sans Vote*

Information – mise aux normes antennes TV : des travaux de mise aux normes des antennes TV (réception des chaînes TNT) ont été commandé à S'PACE IMAGE, pour un montant de 1106.27 Euros TTC (bâtiment A) et de 906.62 Euros TTC (bâtiment B)

Collecte des objets encombrants : ce que vous ne devez pas déposer sur le trottoir et qui doit être déposé à la déchetterie :

- Les gravats, terre, ciment, matériaux de construction,
- Les sanitaires (WC, bidets, baignoires, radiateurs...)
- Les bois de grosses sections (madriers, palettes...)
- Les produits liquides inflammables et toxiques (peinture...)
- Les pneumatiques
- Les ordures ménagères
- Les déchets végétaux
- Les déchets d'équipement électriques (cuisinière, réfrigérateur, lave-linge, ordinateur, télévision...)

Se reporter au livret OBJETS ENCOMBRANTS de la mairie.

RAPPEL : il est interdit de brancher des hottes aspirantes sur les conduits VMC

RAPPEL : les parties communes ne doivent en aucun cas être encombrées.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive des terrasses au rez-de-chaussée voudront bien en assurer le bon entretien.

Pour des raisons sanitaires, il est demandé aux résidents de ne pas nourrir les pigeons et de détruire les nids sur les jardinières.

Nuisances liées au centre commercial LECLERC : une réunion sera organisée sur le sujet.

Réparation ou remplacement des volets existants : les copropriétaires peuvent contacter, à titre individuel et privatif, les Ets GAUTIER – 71 Rue Lautréamont – 93300 AUBERVILLIERS – Tél : 01.48.36.42.79.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20 heures 27

**Le président
M. BORIVENT**

**Les scrutateurs
M. DANET**

**La secrétaire
Isabelle AMAR**

M. RENEPONT

**Copie certifiée conforme
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».

A la fin de l'Assemblée, un pot a été pris en commun sur les fonds de l'Association des Copropriétaires