

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11/12/2019**

**SDC 25 CECILE  
25 RUE CECILE  
94700 MAISONS-ALFORT**

## **Procès-Verbal**

Sur convocation du syndic, ASSET MANAGEMENT SERVICES, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

BAYADA ANNE-CLAIRE (83), BOURGEOIS JACQUES (62), CAMBON ANGELE (45), LAY WAYMINH (83), LEVESQUE CLEMENT (83), NGUYEN DANIEL (108), QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 1000 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:47 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : DRIDI - ELLOUZE (81), GAILLON (83), NIANG LAMINE (85), ROBERT (79), SALAUN (36), SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 452 / 1000 Tantièmes

### **RESULTAT DES VOTES**

#### **1. DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance :  
Monsieur QUILFEN

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **2. DESIGNATION DES SCRUTATEURS DE SEANCE (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Scrutateurs de séance :  
Madame PASSIEUX  
Monsieur BOURGEOIS

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **3. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner le représentant du Cabinet A.M.S. Administrateurs de biens, Syndic, aux fonctions de Secrétaire de Séance.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **4. COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL (art 24)**

Le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée, qui en prend bonne note, de son activité en partenariat avec le Syndic au cours de l'exercice écoulé.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

### **5. APPROBATION DES DEPENSES DE L'EXERCICE 2018 (art 24)**

L'Assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes, et après en avoir délibéré, décide d'approuver, en leur teneur et répartition, les dépenses de l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 présentés par le Syndic, et jointes à la convocation, pour un montant total de 14 950,65. €.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **6. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX CAGE D'ESCALIER (art 24)**

L'Assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes, et après en avoir délibéré, décide d'approuver, en leur teneur et répartition, les dépenses du compte travaux cage d'escaliers présentées par le Syndic, et jointes à la convocation, pour un montant total de 14 790,92. €.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **7. QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2018 (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de donner quitus au Syndic pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **8. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2020 (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget de fonctionnement de l'exercice du 1er Janvier 2020 au 31 Décembre 2020, à la somme de 14 550 €.

Le Syndic rappelle que le budget sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)**

Les membres élus à ce jour sont :

M. LEVESQUE  
M. QUILFEN  
M. GAILLON

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical et pour une durée de un an :

M. LEVESQUE  
M. QUILFEN  
M. NGUYEN

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

## **10. DESIGNATION DU SYNDIC (art 25)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner la Cabinet ASSET MANAGEMENT SERVICES - A.M.S. Administrateur de biens, ayant son siège social 2 rue Victor Basch 94700 Maisons-Alfort, SARL au capital de 7500€, immatriculée au registre du commerce de Créteil sous le numéro 791185234, assurée auprès de COVEA RISK contrat n°120 137 405, représentée par M. Cyril VILARROSA, en sa qualité de Gérant, titulaire de la carte professionnelle Gestion n°13-023 délivrée par la Préfecture du Val de Marne, bénéficiant d'une garantie financière de 900 000 € accordée par GALIAN, dont le siège social est au 89 rue La Boétie à Paris (75008), aux fonctions de Syndic.

Son mandat entrera en vigueur le jour de l'Assemblée Générale et est conclu pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 10 décembre 2022.

Les honoraires sont fixés à 2400 € HT, soit 2880 € TTC, conformément au contrat de syndic joint à la convocation et sont applicables sur l'exercice comptable annuel.

L'Assemblée Générale donne mandat au Président de Séance pour signer le contrat de Syndic établi conformément à la loi ALUR (compris frais de copies)

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### 11. MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (art 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible pendant les 15 jours qui précèdent la date de l'Assemblée sur rendez-vous.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 548 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 12. FIXATION DU MONTANT AU DELA DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (art 25)

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 500 euros H.T., conformément à la Loi du 31 décembre 1985.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### 13. SEUIL DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES (art 25)

L'assemblée générale, après délibération, décide de fixer à 1500 euros H.T. le montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents Contrats et Marchés soient mis en concurrence conformément à l'article 25.1 de la Loi du 13 décembre 2000 modifiant la loi du 10 juillet 1965.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**14. FIXATION DU MONTANT POUVANT ETRE ENGAGE PAR LE SYNDIC APRES CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EN CAS D'URGENCE (art 25)**

L'assemblée générale, après délibération, autorise le Conseil Syndical à engager, en cas de nécessité, des travaux urgents ne pouvant attendre la prochaine Assemblée Générale ordinaire et fixe un montant maximum par intervention de 3000 euros H.T.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 548 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**15. TRAVAUX DE COUVERTURE AU BATIMENT A (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide la réalisation des travaux de pose de chapeaux de ventilation en toiture du bâtiment A et contrôles des corps de souches de cheminées.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (107) , LAY WAYMINH (107) , LEVESQUE CLEMENT (107) , NGUYEN DANIEL (139) , QUILFEN JEAN-NOEL (108) Représentant 568 / 568 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**16. MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE QUI REALISERA LES TRAVAUX DE COUVERTURE (art 25)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat au Conseil Syndical pour le choix du prestataire qui réalisera les travaux de couverture du bâtiment A dans le cadre du budget voté.

- Est arrivé en cours du vote :

**NIANG LAMINE Représentant 110 / 1000 Tantièmes**

**Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :678 Tantièmes**

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (107) , LAY WAYMINH (107) , LEVESQUE CLEMENT (107) , NGUYEN DANIEL (139) , NIANG LAMINE (110) , QUILFEN JEAN-NOEL (108) Représentant 678 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **17. HONORAIRES DU SYNDIC POUR LA GESTION DES TRAVAUX DE COUVERTURE (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer les honoraires du Syndic pour la gestion administrative et technique des travaux à 5% HT du montant HT des travaux.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (107) , LAY WAYMINH (107) , LEVESQUE CLEMENT (107) , NGUYEN DANIEL (139) , NIANG LAMINE (110) , QUILFEN JEAN-NOEL (108) Représentant 678 / 678 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **18. FINANCEMENT DES TRAVAUX DE COUVERTURE DU BATIMENT A (art 24)**

L'Assemblée Générale décide que les travaux de réfection partielle de la couverture du bâtiment A seront financés par le vote d'un budget de 2500 € réparti selon les tantièmes de charges bâtiment A et appelé selon le calendrier suivant :

- 1 appel de fonds le 01/04/2020 de 2500 €

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (107) , LAY WAYMINH (107) , LEVESQUE CLEMENT (107) , NGUYEN DANIEL (139) , NIANG LAMINE (110) , QUILFEN JEAN-NOEL (108) Représentant 678 / 678 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **19. FONDS TRAVAUX LOI ALUR (art 25)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide la constitution d'un fonds de prévoyance d'un montant de 727 €, correspondant à 5% du budget annuel de fonctionnement, pour les travaux de rénovation de la copropriété à engager prochainement et qui devront être obligatoirement décidés dans une prochaine Assemblée Générale.

Le financement de ce fonds de prévoyance sera établi selon le planning défini au cours de l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil Syndical :

- 4 appels de fonds de 25 % de la somme aux dates suivantes : 01/01/2020, 01/04/2020, 01/07/2020, 01/10/2020.

- Placement sur le compte bancaire séparé FONDS TRAVAUX LOI ALUR ouvert à cet effet.

Les sommes versées sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot. L'utilisation des sommes figurant sur ce fonds de prévoyance sera votée en assemblée générale.

Le Syndic est chargé d'ouvrir dans la banque de son choix un compte séparé rémunéré dont les intérêts sont acquis au syndicat et sur lequel sont versés les fonds de prévoyance ou les fonds de provision pour travaux. Ce compte ne peut faire l'objet de fusion ou de compensation avec un autre compte.

- Ont voté pour :

BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , BOURGEOIS JACQUES (62) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) Représentant 633 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

## **20. QUESTIONS DIVERSES (art 24)**

Questions ne donnant pas lieu à un vote de l'Assemblée Générale :

- Travaux de remise en état de la cage d'escalier suite aux sinistres dégâts des eaux :

Une première indemnité a été versée pour le dernier étage. Suite à l'aggravation des dégâts et une seconde déclaration de sinistre faite auprès de l'assurance, une seconde indemnité en cours de versement permettra une remise en état des autres paliers suite à l'expertise réalisée le 17/10/2019. Les travaux seront réalisés à réception de l'indemnité.

- Vie de l'immeuble : Entretien courant

- Mise en concurrence du contrat de nettoyage des parties communes

- Un projet de rénovation du sol de l'entrée de l'immeuble sera proposé lors d'une assemblée générale ultérieure.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

➤ **Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:37.**

\*\*\*\*\*

## **Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.**

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4), 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. »

**Le Président,**  
Monsieur  
QUILFEN

**1<sup>er</sup> Assesseur,**  
Madame PASSIEUX

**2<sup>ème</sup> Assesseur,**  
Monsieur BOURGEOIS

**Le secrétaire**  
Monsieur VILARROSA,  
Cabinet AMS