

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29/10/2020**

**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), CAMBON ANGELE (45), LAY WAYMINH (83), LEVESQUE CLEMENT (83), NGUYEN DANIEL (108), NIANG LAMINE (85), QUILFEN JEAN-NOEL (84), ROBERT (79), SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 1000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 09:11 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : BOURGEOIS JACQUES (62), DRIDI - ELLOUZE (81), GAILLON PAULETTE (83), SALAUN STANISLAS (36) Représentant 262 / 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 LAY**

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 738 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 ROBERT et Madame PASSIEUX**

- Ont voté pour :



**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 738 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) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 738 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 2019 (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 2019 au 31 décembre 2019 présentées par le Syndic, et jointes à la convocation, pour un montant total de 15 455,15 €.

- Ont voté pour :  
**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 738 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. QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2019 (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 2019.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 738 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. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2021 (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget de fonctionnement de l'exercice du 1er Janvier 2021 au 31 Décembre 2021, à la somme de 14 600 €.

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) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 738 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. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)**

**Les membres élus à ce jour sont :**

M. LEVESQUE

M. QUILFEN

M. NGUYEN

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

Monsieur LAY

Monsieur QUILFEN

Monsieur LEVESQUE



- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 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).

#### **9. 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) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 738 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.

#### **10. 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) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 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. 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) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 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).

### **12. 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 € H.T.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (83) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 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. TRAVAUX DE PLOMBERIE AU BATIMENT A (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide la réalisation des travaux de remplacement partiel de la canalisation d'évacuation des eaux usées WC et salles de bains entre le 2e étage et le RDC du bâtiment A coté droit, selon le devis n°2020/0262 de l'entreprise EAMI. pour un montant de 5 711,81 € TTC.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (107) , LAY WAYMINH (107) , LEVESQUE CLEMENT (107) , NGUYEN DANIEL (139) , NIANG LAMINE (110) , QUILFEN JEAN-NOEL (108) , ROBERT (102) Représentant 780 / 780 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.

**14. MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE QUI REALISERA LES TRAVAUX DE PLOMBERIE BATIMENT A (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 remplacement partiel de la canalisation d'évacuation des eaux usées WC et salles de bains entre le 2e étage et le RDC du bâtiment A coté droit dans le cadre du budget voté.

- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (107) , LAY WAYMINH (107) , LEVESQUE CLEMENT (107) , NGUYEN DANIEL (139) , NIANG LAMINE (110) , QUILFEN JEAN-NOEL (108) , ROBERT (102) Représentant 780 / 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. HONORAIRES DU SYNDIC POUR LA GESTION DES TRAVAUX DE PLOMBERIE DU BATIMENT A (art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer les honoraires du Syndic pour la gestion administrative et technique des travaux de remplacement partiel de la canalisation d'évacuation des eaux usées WC et salles de bains entre le 2e étage et le RDC du bâtiment A coté droit, à 3% 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) , ROBERT (102) Représentant 780 / 780 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

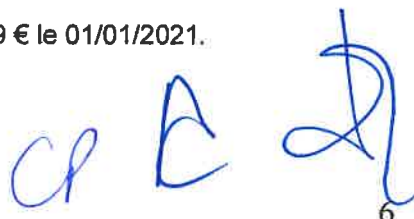
**Néant**

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

**16. FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PLOMBERIE DU BATIMENT A (art 24)**

L'Assemblée Générale décide que les travaux de remplacement partiel de la canalisation d'évacuation des eaux usées WC et salles de bains entre le 2e étage et le RDC du bâtiment A coté droit seront financés par le vote d'un budget de 5900 € réparti selon les tantièmes de charges bâtiment A et appelé selon le calendrier suivant :

Déduction du fonds LOI ALUR de 831 € et un appel de fonds de 5069 € le 01/01/2021.



- Ont voté pour :

**BAYADA ANNE-CLAIRE (107) , LAY WAYMINH (107) , LEVESQUE CLEMENT (107) , NGUYEN DANIEL (139) , NIANG LAMINE (110) , QUILFEN JEAN-NOEL (108) , ROBERT (102) Représentant 780 / 780 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.

### **17. 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 :

- 1 APPEL DE FONDS LE 01/01/2021 DE 25% DU MONTANT
- 1 APPEL DE FONDS LE 01/04/2021 DE 25% DU MONTANT
- 1 APPEL DE FONDS LE 01/07/2021 DE 25% DU MONTANT
- 1 APPEL DE FONDS LE 01/10/2021 DE 25% DU MONTANT

- Placement : sur le compte travaux 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) , CAMBON ANGELE (45) , LAY WAYMINH (83) , LEVESQUE CLEMENT (83) , NGUYEN DANIEL (108) , NIANG LAMINE (85) , QUILFEN JEAN-NOEL (84) , ROBERT (79) , SALAUN PATRICK C/O MME SALAUN (88) Représentant 738 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

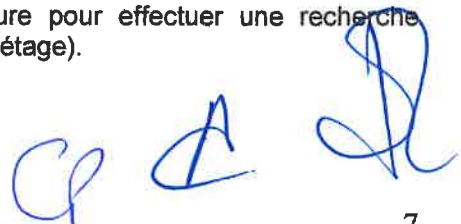
**Néant**

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

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

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

- Etude pour la réparation et/ou remplacement du système d'interphonie à présenter au Conseil Syndical.
- Révision de la couverture : un couvreur accèdera à la toiture pour effectuer une recherche d'infiltration dans l'appartement de M. ROBERT (porte droite au 4e étage).



- Refacturation des consommations privatives d'eau froide : un RDV est à fixer avec le prestataire ISTA et le Syndic sur site. Un forfait de consommation sera imputé sur les comptes des copropriétaires qui ne communiquent pas leurs relevés d'index de compteur d'eau froide.
- Le Conseil Syndical étudiera la possibilité de refixer les fils présents en façade sur rue. A défaut d'une organisation en interne, le Syndic mandatera un prestataire pour purger l'ensemble des câbles en façade. La copropriété décline toutes responsabilités en cas de coupure de liaison internet, TV, ou Téléphone.

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

➤ **Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 10:18.**

**Le Président,**  
Monsieur LAY WAYMINH



**1<sup>er</sup> Assesseur,**  
Monsieur ROBERT



**2<sup>ème</sup> Assesseur,**  
Madame PASSIEUX



**Le secrétaire**  
Monsieur VILARROSA,  
Cabinet AMS



\*\*\*\*\*

**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. »