

DIRECT.DEPART. DU VAL DE MARNE
SFACT 1, place du Général Pierre Billott
94040 CRETEIL Cédex

Nanterre, le 09 Juillet 2019

Immeuble : SDC SOISY

Vos Réf. : 030009502400/DIRECT.DEPART. DU VAL DE MARNE

Objet : PV AG DU 18-06-2019

Madame, Monsieur,

ARRIVÉE
11 JUL. 2019
DDFIP 94
SERVICE FACTURIER

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le procès-verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue le 18 juin 2019.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

E. LIMA DA SILVA



**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 18 JUN 2018
LE VIEUX LAVOIR II
33 RUE DE SOISY 95600 EAUBONNE**

L'an deux mille dix-huit et le lundi dix-huit juin à dix-neuf heures trente, les Copropriétaires de l'immeuble sis LE VIEUX LAVOIR II 33 RUE DE SOISY 95600 EAUBONNE se sont réunis en assemblée générale pour traiter d'un ordre du jour qui ne sera pas rappelé ici.

Après signature de la feuille de présence, il est constaté que sur **10.000°/10.000°** représentant la totalité de la copropriété **7181°/10.000°** sont présents ou représentés.

Etaient absents et non représentés : Madame/Monsieur : AMANCIO/MARQUES 525°/ BARBIER 355°/ CASTANER 169°/DODEMAN 350°/ GENOUEL 352°/ MEMEDOV/DZELADIN 477°/ RIBEIRO 347°/ THEALLIER 244°/ SOIT UN TOTAL 2819°

Il est précisé que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut délibérer sur l'ordre du jour.

DECISIONS

1. ELECTION DU BUREAU

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne son Président en la personne de : M. FLEURY

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

L'Assemblée Générale désigne sa 1^{er} scrutatrice en la personne de : MME LE MORELLEC

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

L'Assemblée Générale désigne son 2ème scrutateur en la personne de : M. MICHEL

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

L'Assemblée Générale désigne M. LIMA DA SILVA Edouard, représentant le Syndic, secrétaire de séance.

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

2. APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2017

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2017 suivant relevé général des dépenses joints à la convocation, l'imputation et la répartition qui en sont faites par copropriétaire, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances.

Prévoir une provision sur le budget de 2000.00 € et un appel exceptionnel en octobre 2018 afin de mettre le fonds de roulement à hauteur de 13 000.00 €

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

3. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION POUR L'EXERCICE 2017

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 Juillet 1965)

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion et ses honoraires arrêtés au 31 décembre 2017.

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

4. APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE 2019

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale approuve le budget des dépenses de l'immeuble pour l'exercice 2019, arrêté, conformément au projet annexé à la convocation, et ce après discussion, à un montant de 77 540.00 €.

Conformément aux dispositions légales, les appels de provisions sont exigibles les 1^{er} de chaque trimestre après envoi, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de l'année.

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/7181°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

5/Désignation en qualité de syndic de l'immeuble du CABINET LIMA DS Gestion :

Décision (Majorité article 25 – Loi du 10 juillet 1965)

a) Pour une nouvelle période d'un an, jusqu'à l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes de l'année 2018 et qui devra se tenir au plus tard le 30 juin 2019.

Article 25 - Majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + 1 voix)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme le Syndic, le Cabinet LIMA DS GESTION, sur la base du contrat joint à la convocation, jusqu'à la prochaine assemblée générale convoquée afin de délibérer sur l'approbation des comptes de l'exercice 2018 qui devra se tenir au plus tard le 30 juin 2019.

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

b) Approbation de ses honoraires pour 2018 suivant proposition de contrat actualisé joint à la convocation qui précise également la tarification des prestations imputables aux seuls copropriétaires concernés telles que définie par la loi (frais de rappel, frais de questionnaire et d'état daté en cas de mutation,) :

Article 25-Majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1 voix)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le contrat de syndic joint à la convocation et fixe ses honoraires à 5670.00 € pour l'année 2018.

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

c) Pouvoir à donner au président de séance pour la signature du contrat de syndic
Article 25-Majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1 voix)

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur FLEURY** pour signer le contrat de Syndic.

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

6 /Compte tenu de l'obligation faite au syndic par la Loi ALUR, promulguée le 26 mars 2014, ouverture, dans le délai e trois mois à compter du renouvellement de son mandat en cours, d'un compte séparé au nom du syndicat sur lequel devront être versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat :

a) Auprès de la banque choisie par le syndic : L.C.L

Article 25-Majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1 voix)

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

7/ NOMINATION OU RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Décision (Majorité article 25– Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale élit en qualité de membres du Conseil syndical les copropriétaires cités ci-après :

Monsieur QUILES

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

Monsieur LOUAHCHI

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

Madame BORIE

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

Monsieur MICHEL

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

Monsieur FLEURY

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

8/AUTORISATION DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL D'ENGAGER DES TRAVAUX SANS EN REFERER A L'ASSEMBLEE GENERALE

Décision (Majorité article 25– Loi du 10 juillet 1965)

Conformément à l'article 21, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale des copropriétaires arrête à la somme de 4 000.00 € H.T., montant que le Conseil Syndical est autorisé pour engager des travaux sans en référer à l'assemblée générale.

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

9/FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC

Décision (Majorité article 25- Loi du 10 juillet 1965)

Conformément à l'article 21, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale des copropriétaires arrête à la somme de 1000.00 € H.T. le montant des marchés et/ou des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

10/ Mise à la charge des copropriétaires défaillants de tous les frais de procédures et contentieux.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide la mise à la charge des copropriétaires défaillants de tous les frais de procédures et contentieux.

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

11/ Autorisation permanente à accorder à la Police Nationale et Municipale de pénétrer dans les parties communes.

Article 24 - Majorité des copropriétaires présents ou représentés

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n° 95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité décide d'autoriser de manière permanente les services de police et de gendarmerie nationaux à pénétrer dans les parties communes sur appel du syndic ou d'un résident de la copropriété, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens et des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance, tel le stationnement gênant devant un garage, l'entrée des voies de circulation privées ou une sortie de garage.

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

12/ Impayés charges

Point du syndic sur l'avancement des procédures en cours MEMEDOV/RIBEIRO

Pas de vote

Procédures en cours : MEMEDOV et RIBEIRO

Envoyer la copie de la mise en demeure au Conseil Syndical de M.DODEMAN

13/ Décision à prendre concernant le projet d'aménagement de l'Avenue de Paris :
Article 26 - Majorité article 26- alinéa d - Loi du 10 Juillet 1965

a) Vote concernant la rétrocession d'une emprise foncière d'environ 620 m² à la ville (d'une parcelle cadastrée section AH n° 542p sise 44/46 Av. de Paris).

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

b) Pouvoir à donner au syndic afin de donner mission à un géomètre avec la mission d'établir le plan de division

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

c) Pouvoir à donner au syndic afin de signer au nom de la copropriété tout acte notarié en vue de la rétrocession de ces parties communes

Attention : il ne s'agit que de vendre les parkings (pas de partie du jardin)

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

d) il est précisé que tous les frais sont à la charge de la copropriété

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

e) répartition des frais : en charges générales

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

f) financement : voir la possibilité de financer sur le budget courant, sinon un appel exceptionnel sera fait.

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

14/Eau jaune immeuble : Analyse à faire par un cabinet indépendant (voir rapport du plombier Jean Pierre Sousa

Demander à un cabinet d'analyses de faire le travail de recherche de la cause (exemple passivation de la tuyauterie)

A voté contre : 0

A voté pour : TOUS

Cette décision mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

15 /Remplacement des vannes de pied de colonne eau froide et eau chaude (devis SO USA en cours d'établissement et remis le jour de l'assemblée générale).Article 24 - Majorité des copropriétaires présents ou représentés

A voir en Conseil Syndical

A voté contre : MME LARGILLIERE 494°

A voté pour : Les autres copropriétaires soit 6687°/10 000°

Cette décision mise aux voix est adoptée à la majorité des présents et représentés

16/Rats : Information du Conseil Syndical sur la dernière campagne de dératisation avec le nouveau prestataire (non soumis au vote)

La Société C.T.H. a fait un traitement qui est efficace pour le moment . A surveiller (contrat C.T.H. avec 2 interventions par

17/Point et information du Conseil Syndical concernant la facturation des travaux commandés par les copropriétaires à nos prestataires de services (non soumis à vote),

Seul le syndic doit adresser les ordres de service après avis du Conseil Syndical. Les travaux privés ne doivent pas être gérés par la copropriété.

18/Information concernant la facture EDF de 7 181,45€ contestée par LDS (non soumis à vote)

LIMA DS Gestion

ADMINISTRATEURS DE BIENS
SYNDIC DE COPROPRIETES

170. Av. Pablo Picasso 92000 NANTERRE

Téléphone : 01 47 24 22 21

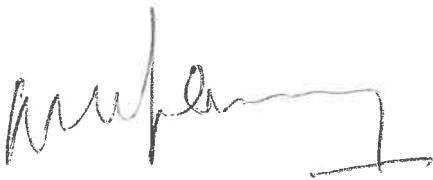
Télécopie : 01 47 24 01 04

Sur rendez-vous

RAPPEL : Article 42 § 2 de la loi n° 65 557 du 10 Juillet 1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Le Président



Les Scrutateurs



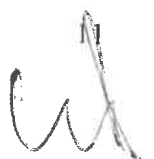
Le Secrétaire



La gestion de votre patrimoine immobilier

SARL au Capital de 10.000,00 € - RCS 82181041300012

Carte professionnelle de gestion immobilière n° 92012016000015221 délivrée par C.P.I Ile de France
Adhérent à la SO.CA. F. N° SP 31042 Caisse de garantie SO.CA. F.



Un relevé contradictoire est en cours d'organisation. Le Conseil Syndical sera informé du suivi de ce dossier.

19/Fibre : Avancement du Syndic avec les installateurs afin d'amener la fibre sur les paliers (voté lors de l'AG 2017).

En cours chez le fournisseur ORANGE (une copie de la demande sera adressée au Conseil Syndical)

Plus rien n'était à l'ordre du jour la séance est levée à 21H45