

IMMEUBLE

LE PARC DE LA MAYE
17-21 AVENUE DE LA MAYE
78000 VERSAILLES

**➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle ◀
Du Lundi 30 mars 2015**

Le Lundi 30 mars 2015 à 18h00,

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LE PARC DE LA MAYE
17-21 AVENUE DE LA MAYE
78000 VERSAILLES

se sont réunis SAINT JEAN HULST
26 RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY
78000 VERSAILLES

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur Philippe SELLIER.

L'assemblée générale procède à l'élection du président de séance et du bureau :

Président(e) : Monsieur VALLOT

Scrutateur(s) : Monsieur LE BLAYE

Secrétaire : Monsieur Philippe SELLIER

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare la séance ouverte.

Le président constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **30** copropriétaires représentant 7189 voix sur **10 000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

BARBET JACQUES PATRICK (137), BEAUFILS ELIANE (388), BERELIS-IMMO (306), BRAQUART CATHERINE (15), COULON LATOUR (186), DE CORAL (614), DE TARLE EMMANUEL (312), DELPONT CATHERINE (193), DOGNIN (314), DUMESNIL (151), HAGELSTEEN BERNARD (361), HURE FRANCOIS (246), LAUNAY MICHEL (15), LE BLAYE (329), LEBIGRE JEAN (379), LEFEVRE-PONTALIS ARNAUD (397), LEGENDRE CLAUDE (237), MORAEL NICOLE (177), ROUSSEAU (128), ROUSSEAU (232),

SABBAGH PHILIPPE (67), SAUNIER BERTRAND (151), SAUNIER CLAUDE (307), TESTOT-FERRY SOPHIE OU ANNE (224), THAO (310), THIERRY-MIEG PIERRE (169), VALLOT (232), VERRAIT AVENEL DANIELLE (76), VUILLIER FLAUBERT OU AUDE (237), WUNENBURGER REGIS (299),

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

AVRAM YVONNE (15), BNSAHIN (15), BRAILLARD URSULA (288), CADIOT JEAN-FRANCOIS (80), CHAPEROT CATHERINE (179), CHONAVEL-CUISINIER JACQUELINE (244), CUISINIER FABIEN (67), DE CANONGETTES DE CANEC. (310), DUVETTE THIERRY (15), GAVORET (244), GOUDON DE LALANDE (226), JOUK (282), JOZAN (354), JUGE HENRIETTE (288), VEYSSADE CATHERINE (156), YOSHIDA MICHELE (48),

Soit un total de 2 811 voix / 10 000 voix.

découlant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE,
- 2 - ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU,
- 3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL,
- 4 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX ASCENSEUR A GROUPE DE CHARGES 21
(Voté à l'Article 24 par les copropriétaires participants aux charges "ASCENSEUR A"),
- 5 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX ASCENSEUR B GROUPE DE CHARGES 22
(Voté à l'Article 24 par les copropriétaires participants aux charges "ASCENSEUR B"),
- 6 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX ASCENSEUR C GROUPE DE CHARGES 23
(Voté à l'Article 24 par les copropriétaires participants aux charges "ASCENSEUR C"),
- 7 - APPROBATION DES COMPTES,
- 8 - QUITUS,
- 9 - DESIGNATION DU SYNDIC,
- 10 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL,
- 11 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015,
- 12 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016,
- 13 - INFORMATION SUR LE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ,
- 14 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES,
- 15 - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL,
- 16 - MISE EN CONCURRENCE,
- 17 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE.

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Président de séance :

Monsieur VALLOT est candidat :

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes

Monsieur VALLOT est élu président de séance.

2 ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU **(Article 24)**

2.1 - ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Scrutateur :

Monsieur LE BLAYE est candidat :

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes

Monsieur LE BLAYE est élu scrutateur.

2.2 - ELECTION DU SECRETAIRE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Secrétaire de séance :

Monsieur Philippe SELLIER représentant le cabinet SEGINE.

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL (Sans Vote)

Information :

Monsieur VALLOT, en tant que Président du Conseil Syndical, fait lecture à l'assemblée générale du compte rendu des activités du Conseil Syndical et de ses relations avec le syndic au cours de l'exercice écoulé (en pièce jointe).

4 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX ASCENSEUR A GROUPE DE CHARGES 21 (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le montant des travaux est arrêté à la somme de 16 789,48 euros. Le crédit ou le débit sera imputé au compte de chacun des copropriétaires selon la clé de répartition votée.

Votent Pour : 8904/8904 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

5 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX ASCENSEUR B GROUPE DE CHARGES 22 (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le montant des travaux est arrêté à la somme de 16 789,48 euros. Le crédit ou le débit sera imputé au compte de chacun des copropriétaires selon la clé de répartition votée.

Votent Pour : 8327/8327 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

6 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX ASCENSEUR C GROUPE DE CHARGES 23 (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le montant des travaux est arrêté à la somme de 16 789,48 euros. Le crédit ou le débit sera imputé au compte de chacun des copropriétaires selon la clé de répartition votée.

Votent Pour : 4835/4835 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

7 - APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

Approbation des comptes établis par le cabinet SEGINE pour l'exercice couvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Pièces jointes :

- Etat financier après répartition au 31/12/2014 (annexe 1)
- Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé du 01/01/2014 au 31/12/2014 (annexe 2)
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/2014 au 31/12/2014 (annexe 3)
- Relevé général des dépenses du 01/01/2014 au 31/12/2014
- Situation de trésorerie + annexe au 31/12/2014

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné les annexes comptables de l'immeuble ainsi que le relevé détaillé des dépenses qui étaient joints à la convocation et après 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 31/12/2014 représentant les charges de l'année 2014.

Il est ici précisé que le montant total des dépenses pour cet exercice s'élève à 155 077,99 € et que le solde financier, après répartition, est arrêté à la somme de 49 536,80 €.

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

8 - QUITUS (Article 24)

Quitus au cabinet SEGINE pour sa gestion arrêtée au 31/12/2014.

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic, pour sa gestion arrêtée au 31/12/2014.

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

9 - DESIGNATION DU SYNDIC (Article 25)

- nomination du syndic suivant contrat joint
- durée du mandat
- mandat à confier au Président de séance pour la signature du contrat
- fixation des honoraires

Résolution :

L'assemblée générale nomme le cabinet SEGINE en qualité de syndic selon le contrat joint à la convocation de la présente assemblée générale.

La durée du mandat est fixée pour une durée allant du Lundi 30 mars 2015 jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos au 31/12/2015 et au plus tard le *30 juin 2016*

A défaut d'avoir obtenu la majorité requise, le mandat du syndic sera prorogé jusqu'à la tenue de la deuxième assemblée générale qui devra être convoquée dans un délai de trois mois.

Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'assemblée générale donne mandat au président de séance pour signer le contrat de syndic au nom du syndicat des copropriétaires.

Le montant des honoraires annuels de gestion courante est fixé à 10 300,00 € TTC.

Ces derniers incluent les frais de bureau, la tenue de l'assemblée générale ordinaire et du conseil syndical la précédant dans la limite des durées prévues au contrat de syndic (au-delà, facturation au temps passé) et les honoraires de traitement des compteurs de fluides.

Votent Pour : 7189/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

10 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour mémoire, le conseil syndical est actuellement composé des copropriétaires suivants :

Madame LEFEVRE-PONTALIS, Madame WUNENBURGER, Monsieur LEGENDRE Claude, Madame SAUNIER, Madame DUMESNIL, Monsieur VALLOT (Président).

Madame Dumesnil souhaite se retirer, Messieurs Testot-Ferry et Vuillier acceptent d'entrer dans le prochain conseil.

Résolution :

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical :

Madame SAUNIER

Madame LEFEVRE-PONTALIS

Madame WUNENBURGER

Monsieur LEGENDRE

Monsieur TESTOT-FERRY

Monsieur VUILLIER

Monsieur VALLOT,

conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'une année.

Monsieur LEGENDRE est candidat :

Votent Pour : 7189/10000 tantièmes

Monsieur LEGENDRE est élu au conseil syndical.

Madame LEFEVRE-PONTALIS est candidate :

Votent Pour : 7189/10000 tantièmes

Madame LEFEVRE-PONTALIS est élue au conseil syndical.

Monsieur VALLOT est candidat :

Votent Pour : 7189/10000 tantièmes

Monsieur VALLOT est élu au conseil syndical.

Monsieur TESTOT-FERRY est candidat :
Votent Pour : 7189/10000 tantièmes
Monsieur TESTOT-FERRY est élu au conseil syndical.

Madame SAUNIER est candidate :
Votent Pour : 7189/10000 tantièmes
Madame SAUNIER est élue au conseil syndical.

Monsieur VUILLIER est candidat :
Votent Pour : 7189/10000 tantièmes
Monsieur VUILLIER est élu au conseil syndical.

Madame WUNENBURGER est candidate :
Votent Pour : 7189/10000 tantièmes
Madame WUNENBURGER est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Madame SAUNIER, Madame LEFEVRE-PONTALIS, Madame WUNENBURGER, Monsieur LEGENDRE, Monsieur TESTOT-FERRY, Monsieur VUILLIER, Monsieur VALLOT.

11 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015 (Article 24)

Vote du budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

- Budget prévisionnel 2015.

Résolution :

L'assemblée générale vote un budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015 d'un montant de 158 950,00 €.

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes
Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

12 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016 (Article 24)

Vote du budget prévisionnel couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

Résolution :

L'assemblée générale confirme le budget prévisionnel couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016 d'un montant de 158 950,00 €.

L'assemblée générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation et autorise le syndic à lancer les appels de fonds sur la base de ce budget.

Rappel : 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-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes
Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

13 - INFORMATION SUR LE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ

Le syndic informe l'assemblée générale sur l'obligation faite par la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), promulguée le 24 mars 2014, d'ouvrir un compte bancaire séparé pour toutes copropriétés de plus de quinze lots principaux.

OUVERTURE COMPTE SEPARÉ

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions applicables, prend acte de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires.

Ce compte sera ouvert auprès de la banque DELUBAC exclusivement dans le délai de trois mois qui suivent la décision de la présente assemblée.

14 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le désirent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges dans les vingt et un jours qui précèdent la tenue de l'assemblée générale annuelle sur simple rendez-vous.

Votent Pour : 7189/7189 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

15 - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire. Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 1 500,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à la somme de 1 500,00 € TTC.

Votent Pour : 7189/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

16 - MISE EN CONCURRENCE

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 8 000,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire à la somme de 8 000,00 € TTC.

Votent Pour : 7189/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

17 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE (Sans Vote)

Résolution :

- Modernisation des moyens de communication de Monsieur Letay, selon proposition de Monsieur Vallot
- Point sur la consommation d'eau de la copropriété

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau lève la séance dix-neuf heures trente minutes

LE PRESIDENT:
Monsieur VALLOT

LE SECRETAIRE:
Monsieur Philippe SELLIER

LES SCRUTATEURS:
Monsieur LE BLAYE

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"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 152,45 € à 3.049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."