

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
 DU 7 AVRIL 2018**

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT, le 7 avril à 9 H 00, les copropriétaires de la résidence LA BRECHE AUX LOUPS, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivant :

SALLE DE SPECTACLE DU CCLO
 GRAND' PLACE DE LA BRECHE AUX LOUPS
 77330 OZOIR LA FERRIERE

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 10 heures 16.

Étaient absents et non représentés :

S.C.I. AL	(248)	ALLARD Bernard	(170)	AMIGUES	(224)
ASTIER	(229)	AUBOUET	(224)	AUBRAY	(306)
BELLELLIS	(253)	BENECH	(229)	BENSAI/JAUREY	(170)
BERGERON	(170)	BERNARD/PEZIN	(248)	BERNARD Jean	(233)
BERNARD Jeanne	(170)	BERTHAUME	(209)	BESSON	(209)
BEZIAN	(224)	BILGRY	(209)	BINETRUY	(293)
BIZOUERNE/PONCIN	(209)	BLANCHET	(383)	BONY	(233)
BOUDES/BELNOUE	(224)	BOULARD/COSTE	(209)	BOURDELIN	(248)
BOUTTE/VEYRAT	(209)	BROUANT	(190)	BRUNET P.	(224)
BRUNO-STEHLY	(248)	BUFFIERE	(248)	BURY	(293)
CAILBOURDIN	(170)	CANDELIER/AGOSTINHO	(56)	CARRERE	(248)
CASIEZ	(293)	CAZAUX	(293)	CHAIRAY	(209)
CHAUVEAU	(222)	CHIABODO	(239)	CHIABODO P.	(170)
CHOCQUET	(220)	CLECHET	(248)	CONTE/AZZOPARDI	(293)
CORA	(248)	S.C.I. COTTURA-MIREBEAU	(229)	COUTURIER C.	(248)
COUTURIER I.	(253)	IND.DA CRUZ ALVES MARTINEZ	(170)	DA SILVA BENTO/SOFTIC	(224)
DAVEINE	(253)	DEBACKER	(209)	DECAUX	(15)
DECELLE	(233)	DEMMA	(248)	DERAMPE	(170)
DESMONS	(293)	DIGOIT	(253)	DIMOVA DIMOVA	(209)
DOS SANTOS/PERRIER	(209)	DRAGONI	(229)	DUCATE/MIHAJLOVIC	(209)
DUCROT	(220)	DUFOURNET J-F	(253)	DUPONT	(244)
DUTUIT	(248)	EVARD	(266)	FERNIER	(248)
FERREIRA DA SILVA	(248)	FORGET	(253)	FORLINI	(233)
FOUQUET	(220)	FOURET	(132)	FRANCOIS	(58)
GADELIN	(253)	GAIGEARD Florence	(253)	GIRAUD	(237)
GONCALVES DA FONTE	(209)	GONCALVES TEIZEIRA	(224)	GOTIN/BONNEAU	(209)
GOUDE	(86)	GOUTORBE	(222)	GRAFFARD	(253)
GUERY	(248)	GUIEUX	(248)	GUYONNET	(209)
HEINRICH	(86)	HELAL	(248)	HIDEUX/BRUHIERE	(209)
HUBERT/LECOT	(132)	S.C.I. IMMEX	(224)	JAFFRELOT	(248)
JALLADEAU	(209)	JAOUEN/BENABDALLAH	(209)	JARRIGE J.	(321)
JAYET/PURSAD	(170)	JEAMBRUN	(170)	JEHANNET	(239)
JOUY	(209)	JUNCKER/FOULLOY	(209)	S.C.I. KINEBRECHE	(164)
KRYSTALLIDIS/PONSOT	(248)	SCI LA BRECHE AUX LOUPS/JALLAS	(215)	LACOUR	(224)
LAFFOND	(224)	LAIGO	(229)	LAILLE	(170)
LANGLOIS	(233)	LAURET	(222)	LAURIER	(248)
LE TAILLANTER	(220)	LEBRETON/BEGBIN	(239)	LEFEVRE	(170)
LEHUT	(220)	S.C.I. LEPYMS	(201)		

LOLLIER	(209)	LOPES PEREIRA/BEAUCOURT	(229)	S.C.I. LOU	(170)
S.C.I. M.C.	(385)	MADELEINE	(170)	S.C.I. MAGALYNE	(184)
MAGNIADAS	(224)	MAGRANER	(209)	MAILHE	(224)
MAIRET	(248)	MALHEUX	(233)	MARIETTE	(253)
MARQUES	(233)	MAZZONI	(253)	MEIER	(220)
MELLAH	(233)	MEYER	(293)	MIABOULA MILANDOU/MYARO	(248)
MIARA/MELARD	(239)	MIARA	(220)	MICHEL	(224)
MILLOT	(321)	MONNERAUD-MOIS	(253)	MONTANDON	(220)
MOULY	(209)	MULLER	(246)	NAVARRO	(209)
NOGUEIRA BARBOSA	(229)	NOIZET	(222)	NUNEZ/PETRUS	(170)
PADRUTT	(253)	PAILLEZ	(248)	PARENT	(59)
PAULIN	(248)	PEREZ BERINGUA	(233)	PEREZ P.	(209)
PERIGUEUX	(167)	PERROT-CORNU	(253)	PHAN	(253)
PHENGSAVATDY/GAUTIER	(233)	PIALLAT	(209)	PICARD	(253)
PIETTE	(239)	PIGAGLIO	(253)	PONS	(248)
RABOCELLI	(170)	RAIFFE/FILOCHE	(209)	RAMOND	(209)
RANCILHAC	(233)	RECEVEUR/GARCIA	(209)	RENAUD	(253)
RENO/LETE	(248)	RICARD	(392)	RICOUT	(233)
RIDEL	(170)	RIGAUX/LE JUNTER	(220)	ROQUES/MANA	(248)
ROSETTE	(253)	ROUCHOUSE	(239)	ROULLAND	(248)
RUFFIER	(209)	SALLES	(220)	SALMON/CHATELET	(229)
SANCHEZ	(233)	SANVEE	(224)	SARTON	(248)
SASTRE/RAYMOND	(248)	SAUNIER	(253)	SCAPIN	(209)
SCHAFF	(233)	SCHEVINGT	(209)	SINNIGER	(321)
SOARES	(13)	SOUSA	(209)	SPANNEUT	(209)
TANGUY	(248)	TAVARES B.	(209)	TAVARES M.	(224)
TCHOUBEU-MEFIRE	(209)	TESSIER	(253)	TETEVUIDE	(248)
TOLNER	(321)	TREIL-CAUBET	(239)	TRIGANO B.	(253)
TRIGANO J.P.	(224)	TURPIN	(224)	VACHER	(209)
VAN DEN DAELE	(224)	VAN DER WOERD	(209)	VIALE	(116)
VINCENSINI	(56)	VIVIEN	(170)	WATTEZ	(209)
WEISS	(209)	S.C.I. YVETTE	(248)	ZERDOUN/LAPORTE	(170)
ZIMMER	(209)	ZOBOLI	(209)	ZYLBERSTEIN	(293)

Soit un total de 212 copropriétaires absents et non représentés représentant 47.205 tantièmes.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1°) Election du Président de séance
- 2°) Election des Scrutateurs et Secrétaire
 - 2 - 1 : Election du scrutateur
 - 2 - 2 : Election du scrutateur
 - 2 - 3 : Election du secrétaire de séance
- 3°) Rapport d'activité des commissions (Non soumis aux voix)
- 4°) Examen et approbation des comptes de gestion courante arrêtés au 31/12/2017
- 5°) Quitus au syndic
- 6°) Election du syndic – Election du Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX - Proposition de contrat joint et fixation de ses honoraires - Durée.
- 7°) Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical
- 8°) Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 9°) Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 10°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2018.
- 11°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2019.
- 12°) Constitution fond travaux.
- 13°) Fixation des modalités de consultation des comptes par les copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical.
- 14°) Processus de recouvrement des charges.
- 15°) Clause d'aggravation des charges.
- 16°) Autorisation aux forces de Police.
- 17°) Demande formulée par Mr et Mme Berton : Travaux d'isolation par l'extérieur de leur maison
- 18°) Demande formulée par Mme Poujol et Mr Inahnah : Travaux de changement de revêtement de leur toiture
- 19°) Approbation du nouveau bail civil renégocié avec le CCLO
- 20°) Mise en location du logement du gardien

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Monsieur NERRIERE, en qualité de Président de séance.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 51.636 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame GUILLAIN.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 51.636 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

2 - 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame GUIFFROY.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 51.636 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

2 - 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 51.636 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 229 copropriétaires possédant ensemble 51.636/98.841 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

3EME RESOLUTION : RAPPORT D'ACTIVITE DES COMMISSIONS (NON SOUMIS AUX VOIX)

Commission Hygiène, sécurité et information : Intervenants Mrs VESTIEU et PROUST

La commission Hygiène et Sécurité s'attache à maintenir le bon niveau de sécurité des personnes – copropriétaires ou non - et d'éviter les situations à risque au sein des parties communes.

Sur l'année 2017, la gestion de plusieurs événements climatiques inhabituels ont mobilisé nos efforts : comme les pluies très violentes du 15 août (manœuvre des vannes du canal et du lac), les jours de neige en février (déneigement et sablage des accès des commerces de la place), et les différents coups de vent violents (sécurisation des branches cassées).

Ces actions se font au travers du contrat de prestation passé avec la société Test Sécurité Guard. Les services liés à cette prestation sont principalement assurés par la même personne ; ce qui facilite le suivi des actions.

Cette année encore, nous insistons sur la propreté de la périphérie. (Bande verte) Le périmètre de responsabilité entre la copropriété et la mairie a été précisé. Ce sujet nécessite toujours beaucoup de suivi avec les services techniques de la mairie.

Nous insistons également sur la propreté et l'accessibilité des parties communes, en particulier au niveau des fonds de sentes. Les menus travaux nécessaires à l'entretien sont aussi prévus dans le cadre du contrat. (Par exemple : le renouvellement des lattes de la passerelle du lac, ou la remise en peinture des portillons du canal)

Pour mieux « cadrer » ces réalisations, la fiche de poste qui nous lie au prestataire a été revue et complétée lors du renouvellement du contrat en janvier. Ces aménagements viennent compléter les prestations habituelles, notamment de présence et de soin aux animaux. Les présences sont fixées en début d'année, avec des horaires variables. En cas de nuisances, le relais est fait auprès des services de police. Nous sommes naturellement à l'écoute de toute remarque pour faire vivre cette commission. Merci de votre attention.

Commission Travaux : Intervenant Mr BARGE

Réfection de la chaufferie pour le CCLO et les locaux limitrophes

Le Conseil Syndical et le CCLO ont pris la décision de changer Les chaudières permettant d'alimenter la grande salle, les bureaux du CCLO ainsi que les deux appartements du syndicat AB.

En effet ces dernières étaient vieillissantes et les pièces détachées pour les maintenir dans un état correct n'étaient plus disponibles.

Après plusieurs consultations d'entreprises compétentes dans ce domaine, c'est la société SDEEC Confort qui a été retenu. Ce changement a été réalisé grâce au fond travaux CCLO pour un coût de 27459,60€ TTC.

Passage du coupe racine et inspection télévisée du contrôle pour les sentes Degas Diaz.

Plusieurs copropriétaires nous ont informé que les rues DIAZ et DEGAS étaient inondées régulièrement même en cas de pluie légère.

Au mois de juin, le Conseil Syndical a mandaté l'entreprise SUEZ afin d'effectuer les travaux. L'opération, consistait à dégager les canalisations des sentes Degas Diaz en partant de la passerelle du canal sur laquelle le gardien a démonté préalablement quelques lames de bois. Cette opération a nécessité deux véhicules :

- un véhicule hydro cureur
- un véhicule ITV

Coût de l'opération 1800 E TTC.

Au mois de mai 2018, il est prévu de réaliser la même opération pour les sentes Manet Millet.

Fuite d'eau

Le Conseil Syndical a été averti par la société VEOLIA qu'une fuite anormale était constatée sur le compteur qui alimente le CCLO (bâtiments techniques, grande salle, etc.). Après plusieurs tests et prises de mesure réalisés, nous sommes dans l'incapacité d'identifier l'endroit exact de cette fuite qui nous incombe car n'étant pas dans le secteur de VEOLIA (après le compteur).

Pour la localiser, le moyen le plus efficace serait d'injecter un gaz traceur dans le réseau. Pour réaliser cette opération il faut mettre les bâtiments en sécurité, ce qui a été réalisé après plusieurs devis par l'entreprise de plomberie HDDP Eurl pour un coût de 1217€ TTC. L'injection du gaz traceur doit être réalisé avant les vacances d'été 2018.

Réhabilitation des sentes.

Un métré général des sentes et des voies pour y accéder a été réalisé par la commission travaux aidé du gardien. Après concertation avec l'ensemble des membres du Conseil Syndical, la décision a été prise de réaliser une réfection totale de nos cheminements vu que tous les copropriétaires y participent.

Un cahier des charges précis et complet a été établi en prenant comme principe que nos sentes soient drainées et carrossées pour que les poussettes et les personnes âgées puissent y circuler aisément.

Après plusieurs consultations seulement 3 entreprises ont répondu à ce cahier des charges. Malgré les relances successives, un devis a tardé à nous parvenir, ce qui ne nous a pas permis d'inscrire une résolution à ce sujet pour cette assemblée générale. Toutefois il faut garder à l'esprit que cette opération sans précédent financier doit être planifiée sur plusieurs années.

10h59 : Arrivée de Mr TURPIN, copropriétaire représentant 224 tantièmes portant ainsi les tantièmes à 51.860.

Commission Espaces Verts : Intervenante Mme OTT

Bonjour je suis Mme Ott, j'habite La Brèche aux Loups depuis maintenant 32 ans et suis responsable de la Commission Espaces Verts depuis 2 ans. Nous avons cette année une nouvelle fois renouvelé le contrat avec notre prestataire pour l'entretien des Espaces Verts (Art DeVinci) pour un montant annuel de 35000€.

Les activités de ce prestataire sur la copropriété et sa périphérie sont les suivantes :

- Entretien des massifs, haies vives, arbres.
- Taille des arbustes.
- Tonte des pelouses plusieurs fois par an.
- Entretien des sentes gravillonnées (désherbage).
- Ramassage et évacuation des feuilles.

En plus du contrat avec la société Art de Vinci, le conseil syndical a contractualisé avec la société Scandella un élagage annuel des arbres qui longent l'Allée d'Armainvilliers pour un montant de 6000€ suite à des plaintes de riverains quant à la hauteur des arbres et à une injonction de la mairie de réaliser cet élagage.

En ce qui concerne les arbres je vous donne quelques précisions :

L'élagage ou l'abattage des arbres dans la copropriété n'étant pas inclus dans notre contrat avec Art DeVinci, nous devons décider de leur sort en fonction du niveau de dangerosité et des conseils de notre prestataire. Nous veillons actuellement sur une trentaine d'arbres et c'est souvent avec le cœur gros que notre prestataire prépare sa hache!!! Cette année nous avons dû abattre un cèdre qui posait problème et bientôt ce sont 2 tilleuls devant le CLO qui seront abattus. Sachez que l'abattage d'un arbre coûte entre 1000€ et 2000€ selon sa taille.

Nous sommes attentifs également à l'état des haies dans les jardins côté sente et côté rue. En effet 3 ou 4 fois par an, la commission Espaces Verts arpenté la copropriété afin de veiller au respect du règlement de copropriété. Pour rappel les haies ne doivent pas dépasser 2m de hauteur. Nous constatons qu'elles sont parfois trop hautes, trop épaisses ou encore trop envahissantes gênant ainsi le passage. Il faut savoir que tailler les haies régulièrement rends la tâche finalement plus facile et rapide et évite l'état 'bois mort' au milieu des haies.

Pour finir, les oiseaux, canards, oies et cygne sont régulièrement nourris par notre prestataire de gardiennage. L'approvisionnement en graine est réalisé par un fournisseur (M. Chapeyrou à Gretz Armainvilliers) pour un montant annuel de 1.200€.

Nos espaces verts sont des lieux remarquables que nous entendons défendre avec vous tous.

La Commission Espace Vert et le Conseil Syndical se tiennent à votre disposition pour répondre à vos questions.

11h19 : Arrivée de Mr MAIRET, copropriétaire représentant 248 tantièmes portant ainsi les tantièmes à 52.108.

Commission Finances / Juridique : Intervenante Mme GUERBOIS

En tant que copropriétaires nous avons reçu une convocation à l'assemblée générale très dense, aussi il nous appartient par ce rapport de mettre en évidence quelques points importants à retenir :

Au niveau du compte de gestion pour les opérations courantes de l'exercice 2017 (décrit annexe 3): Le total des dépenses nettes pour l'année 2017 s'élève à 183.882,33 €.

Le budget prévisionnel 2017 s'élevait à 187.440€ soit un petit excédent d'appels global de 3.560,31€ qui seront restitués sur l'appel de charges du 1^{er} juillet (soit environ 6 euros par lot).

La valeur respective des opérations courantes sont les suivantes en valeur et % du total.

nettoyage espaces verts	37 152€	20%
maintenance sécurité	62 315 €	34%
<i>dont gardien/ factotum</i>	<i>46 932 €</i>	<i>26%</i>
<i>dont adjoint de sécurité</i>	<i>15 383 €</i>	<i>8%</i>
élagage et divers	25 457 €	14%
gestion syndic	34 000 €	18%
total	183 882€	

Très accessoirement, notre syndic modifiera l'intitulé du compte 60380010 FUEL par l'intitulé GAZ.

Autres données significatives apparaissant dans les dettes de la copropriété : (décrit sur l'annexe 1 -Etat financier).

	au 31/12/2017	au 31/12/2016	au 31/12/2015
1032- avance travaux	117.632,03€	87 631,51€	77 631,01€
Ces fonds sont disponibles pour aborder des projets de gros travaux rendus nécessaires pour notre copropriété (par ex : les drains)			
	au 31/12/2017	au 31/12/2016	au 31/12/2015
47 - Compte d'attente	97.210,44€	117.197,06€	105.425.44€

Ce compte d'attente représente principalement les fonds accumulés au fil des temps et affectés aux travaux à réaliser pour les locaux CCLO, cette ligne est incrémentée par 80% des loyers payés par le dit CCLO, les 20% restant venant en réduction de nos charges annuelles. Cette réserve a permis, au cours de l'année 2017, de financer le remplacement du chauffage des locaux loués au CCLO et aux 2 appartements, tout comme cette réserve a financé un audit sur l'immeuble loué.

Nous demandons à notre syndic, pour suivi des fonds disponibles, de joindre la copie du compte travaux CCLO au 31/12/2017 au procès verbal de la présente assemblée générale, puis les années prochaines, de joindre systématiquement cet extrait de compte à la convocation à l'assemblée générale, pour plus de transparence.

EXTRAIT DE COMPTE COMPTABLE Sur la Période du 01/01/2017 Au 31/12/2017

Date	Jal	Libellé	Débit	Crédit	Solde progressif
01/01/2017	ANCL	Report a nouveau		116662,42	116662,42
02/02/2017	BRE3	CCLO 1 ^{er} TRIMESTRE 2017		2877,62	119540,04
03/05/2017	BRE3	CCLO 2 ^{er} TRIMESTRE 2017		2891,89	122431,93
25/07/2017	BRE3	CCLO 3 ^{er} TRIMESTRE 2017		2891,89	125323,82
12/09/2017	FOUR	SDEEC CONFORT-REFECTION CHAUFFERIE ACPT	2745,96		122577,86
04/10/2017	FOUR	SDEEC CONFORT-REFECTION CHAUFFERIE ACPT	10983,84		111594,02
13/10/2017	BRE3	CCLO 4 ^{er} TRIMESTRE 2017		2891,89	114485,91
22/11/2017	OD	LAMY EXPERTISE - EXPERTISE ACPT	1632,00		112853,91
27/11/2017	FOUR	SDEEC CONFORT-REFECTION CHAUFFERIE ACPT	13729,80		99124,11
15/12/2017	OD	LAMY EXPERTISE - EXPERTISE ACPT	1632,00		97492,11
15/12/2017	FOUR	LAMY EXPERTISE - EXPERTISE SOLDE	816,00		96676,11
SOLDE				96676,11	

Nous disposons d'un compte bancaire unique et au nom de la copropriété.

	au 31/12/2017	au 31/12/2016	au 31/12/2015
51- Banque	221.933,01€	230.296,94€	225.965,18€

Ce qui représente une trésorerie assez confortable

Pour la collecte des charges trimestrielles, nous demandons à notre syndic d'être toujours vigilant et d'utiliser les outils de persuasion dont il dispose :

7 dossiers sont inacceptables, toutefois, la dette persistante depuis de nombreuses années de plus de 9.000 euros devrait être soldée judiciairement dans un avenir proche, en tout cas nous l'espérons ! et nous demandons à notre syndic de bien se coordonner avec ses services juridiques et avec l'avocat mandaté pour nous défendre.

Au niveau réglementaire :

L'obligation qui a été instituée d'inscrire toute copropriété à un fichier national de l'INSEE a été satisfaite par notre syndic ; le numéro ainsi attribué apparaît sur nos appels de charges.

Autre obligation très récente : la rémunération du compte avance pour travaux : aussi nous demanderons pour la prochaine assemblée générale que le contrat de syndic envisage cette rémunération de compte qui sera soumise au vote de l'assemblée.

En conclusion, nous pouvons affirmer que, dans la mesure de nos connaissances, le travail rendu par notre syndic a été conforme à nos exigences et que nous vous proposons lors de la présentation de la résolution N°10 d'approuver les comptes qui vous sont présentés.

11h26 : Arrivée de Mme FERREIRE DA SILVA, copropriétaire représentant 248 tantièmes portant ainsi les tantièmes à 52.356.

Commission Harmonie Générale : Intervenante Mme GUIFFROY

Responsable depuis 3 ans de la commission Harmonie Générale dont je partage la responsabilité avec Laurence DESOBRY, Roselyne CORNU et Janet OTT, je vous fais le point de nos actions menées sur l'exercice 2017/2018.

Harmonie dans le texte selon Montaigne

« C'est une belle harmonie quand le dire et le faire vont ensemble »

Pour être concrète, le dire c'est facile, le faire c'est difficile et pour ma part j'essaie de faire ce que je dis... dans le respect de notre règlement de copropriété et pour le bien de nos copropriétaires. Sauvegarder notre patrimoine ne dépend que de nous et c'est notre devoir à tous d'œuvrer pour le bien et le respect de chacun. Notre « travail » consiste :

- à visiter 3 à 4 fois / an les sentes et les rues afin de relever les anomalies ou plutôt les négligences et manquements à notre règlement de copropriété.
- à persuader le plus possible en parlant directement aux copropriétaires.
- à les féliciter et les encourager.
- à envoyer un petit rappel-papier quand nous constatons certaines négligences.
- En effet, cette année quatre courriers recommandés avec AR ont été envoyés pour des ravalements non conformes. Deux réponses positives nous sont parvenues et nous remercions les copropriétaires concernés qui s'engagent à faire les travaux de ravalement. Concernant les deux autres copropriétaires n'étant pas en mesure de réaliser ces travaux, nous tenterons de les persuader du bien fondé de nos interventions et ferons le nécessaire pour que ces travaux puissent être réalisés.

Nous constatons également l'extension des murets et autres en remplacement des haies vives, ce qui est bien dommage et évidemment n'est pas en accord avec notre règlement de copropriété (toutes les raisons pour ces transformations sont évoquées et en particulier la sécurité, mais sachez que rien n'est infranchissable...)

Nous constatons pour les maisons non entretenues (ravalements, portillons ou volets délabrés, jardins et haies) qu'il s'agit à 90% de copropriétaires âgés, malades, seuls ou en difficulté. Nous espérons suite à nos courriers que les descendants auront la sagesse de préserver leur héritage.... Nous vous remercions de nous aider à trouver des solutions.

Il y a tout de même, et c'est la majorité, des copropriétaires qui soignent leur maison, de nouveaux copropriétaires qui dans l'enthousiasme de leur nouvelle acquisition rénovent, embellissent, entretiennent, bref nous remercions tous ceux qui sont investis et qui préservent la BRECHE AUX LOUPS, nous les félicitons.

Tant que j'assurerai avec mes collègues la responsabilité de la commission HARMONIE, je m'efforcerai à convaincre chacun de préserver cette HARMONIE et je citerai V. HUGO :

« Mettre tout en équilibre c'est bien, mettre tout en harmonie c'est mieux »

4EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ARRETES AU 31/12/2017.

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

5EME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2017

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX, le Syndic.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

6EME RESOLUTION : ELECTION DU SYNDIC – ELECTION DU CABINET FONTENOY IMMOBILIER MEAUX - PROPOSITION DE CONTRAT JOINT ET FIXATION DE SES HONORAIRES - DUREE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX, qui entrera en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30 juin 2019.

Lorsque les conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies lors de la première Assemblée Générale, la durée du présent mandat prend date à compter de l'Assemblée Générale qui se tiendra en seconde lecture.

Les honoraires de gestion sont repris au budget et dans le contrat de syndic joint à la convocation à l'Assemblée Générale pour une valeur de 28.333,34 € H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 34.000,00 € T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 % hors les frais de duplication des convocations d'AG et des procès verbaux d'AG) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.

Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

L'Assemblée Générale donne mandat à Mr NERRIERE pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

7EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le copropriétaire suivant fait acte de candidature :

Madame CORNU
Madame DESOBRY
Madame GUERBOIS
Madame GUIFFROY
Madame GUILLAIN
Madame OTT
Monsieur BARGE
Monsieur NERRIERE
Monsieur PAINDAVOINE
Monsieur PONTIER
Monsieur PROUST
Monsieur VESTIEU
Mademoiselle POUJOL

• **Madame CORNU.**

Ont voté
CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Madame DESOBRY.**

Ont voté
CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame GUERBOIS.**

Ont voté

CONTRE	:	NEANT
ABSTENTION	:	NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame GUIFFROY.**

Ont voté

CONTRE	:	NEANT
ABSTENTION	:	NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame GUILLAIN.**

Ont voté

CONTRE	:	NEANT
ABSTENTION	:	NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame OTT.**

Ont voté

CONTRE	:	NEANT
ABSTENTION	:	NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur BARGE.**

Ont voté

CONTRE	:	NEANT
ABSTENTION	:	NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur NERRIERE.**

Ont voté

CONTRE	:	NEANT
ABSTENTION	:	NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur PAINDAVOINE.**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur PONTIER.**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur PROUST.**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur VESTIEU.**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Mademoiselle POUJOL.**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

SEME RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965. l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 500,00 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

9EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la même majorité de l'article 25.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 5.000,00 € TTC.

Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2018.

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018 dont le montant est arrêté à la somme de 179.400,00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

11EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2019.

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 dont le montant est arrêté à la somme de 179.400,00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

12EME RESOLUTION : CONSTITUTION FOND TRAVAUX

L'assemblée générale informée de l'obligation de mettre en place un fonds de travaux énoncée à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer un taux supérieur à 5% prévu par la loi, soit 10% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du 7 avril 2018 soit la somme de 17.940,00 €.

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la banque où est ouvert le compte séparé du syndicat.

La cotisation est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

NB : Les données sur le fonds travaux sont indispensables à l'immatriculation de la copropriété.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION :
BERTHON, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 222 TANTIEMES
BUZER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 268 TANTIEMES
CADET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
CHOLLET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
LEGUEN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
MORDACQ, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
PELISSIER C, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
RIGOLO, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
ROUTIER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 266 TANTIEMES
ROUXEL, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
SOCOLOVERT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
THERIZOLS, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
Soit un total de 2.824 voix

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.532 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

13EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, soit durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

14EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

• Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception
Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- | | |
|---|--|
| - Mise en demeure RAR | 30 jours après la date d'exigibilité |
| - Avis avant Huissier | 15 jours après la mise en demeure |
| - Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19 | 30 jours après la mise en demeure |
| - Prise d'hypothèque légale | 15 jours après le commandement d'huissier |
| - Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal | |
| - Rédaction de la signification d'ordonnance | |
| - Transmission dossier à un avocat pour assignation | |
| - Saisie immobilière | Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale |

* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

15EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

16EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.356 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

17EME RESOLUTION : DEMANDE FORMULEE PAR MR ET MME BERTON : TRAVAUX D'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR DE LEUR MAISON

L'article 10 du décret du 17 mars 1967, prévoit qu'un copropriétaire ou le conseil syndical peuvent notifier la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale.

Le Syndic ne peut juger de l'opportunité ou de la validité de la demande et il ne lui appartient pas de suppléer aux lacunes ou insuffisances de la demande. Par conséquent, nous portons à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale le point tel qu'il est formulé par le ou les copropriétaires ou le conseil syndical.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après avoir entendu les explications de Mr et Mme Berton visant l'autorisation d'isoler leur maison par la mise en place de panneaux de parement structuré bois façon cèdre de couleur blanc , l'Assemblée Générale donne son accord à la demande exposés dans le courrier AR joint à la convocation d'Assemblée Générale.

CONTRE : CORNU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
GUERBOIS, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
KALT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
MAIRET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
OTT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
PONTIER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
PROUST, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
Soit un total de 1.635 voix.

ABSTENTION : BRUNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
SCI D H , COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
LIVROZET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
MEYER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES
VESTIEU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
Soit un total de 1.212 voix.

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.509 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

18EME RESOLUTION : DEMANDE FORMULEE PAR MME POUJOL ET MR INAHNAH : TRAVAUX DE CHANGEMENT DE REVETEMENT DE LEUR TOITURE

L'article 10 du décret du 17 mars 1967, prévoit qu'un copropriétaire ou le conseil syndical peuvent notifier la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale.

Le Syndic ne peut juger de l'opportunité ou de la validité de la demande et il ne lui appartient pas de suppléer aux lacunes ou insuffisances de la demande. Par conséquent, nous portons à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale le point tel qu'il est formulé par le ou les copropriétaires ou le conseil syndical.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après avoir entendu les explications de Mme Poujol et de Mr Inahnah visant l'autorisation de changer le revêtement de la toiture de leur maison par des tuiles plates Beauvoise Huguenot de type ardoise , l'Assemblée Générale donne son accord à la demande exposés dans le courrier AR joint à la convocation d'Assemblée Générale.

CONTRE : BRUNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DESSAPT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
GUIFFROY, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 266 TANTIEMES
KALT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
LEMAIRE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
LIVROZET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
MEYER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES
Soit un total de 1.940 voix.

ABSTENTION : BARGE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
BONNEVAULT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 183 TANTIEMES
CORCIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
CORNU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
COSTILHES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 261 TANTIEMES
SCI D H , COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DESCHERMEYER , COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
GUERBOIS, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
LARTIGUES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 239 TANTIEMES
MAIRET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
OTT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
PERSANO, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
PONTIER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
VESTIEU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
Soit un total de 3.198 voix.

**LA RESOLUTION RECUEILLE 47.218 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

19EME RESOLUTION : APPROBATION DU NOUVEAU BAIL CIVIL RENEGOCIE AVEC LE CCLO

Conformément au mandat donné par le conseil syndical lors de la dernière Assemblée générale, le Conseil syndical a renégocié les termes du bail conclu avec le CCLO conformément à l'esprit originel tel que retranscrit dans les baux précédents, à la lettre du règlement de copropriété et dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires.

Il est proposé de procéder à l'approbation du nouveau bail civil renégocié avec le CCLO pour une durée de 12 ans joint à la convocation de l'assemblée générale. Il est rappelé que le dit bail contient mandat donné au Conseil Syndical pour la gestion du compte travaux CCLO en accord avec le CCLO, et notamment le pouvoir d'autoriser le CCLO à effectuer les travaux de grosses réparations conformément à ce qui est listé dans le bail.

Pour la parfaite information des parties, la convocation contient également le bilan des actions d'entretien et de grosses réparations réalisées par le CCLO.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après avoir entendu les explications du Conseil syndical visant l'approbation du nouveau bail renégocié avec le CCLO pour une durée de 12 ans, l'Assemblée Générale décide de l'approuver.

CONTRE : BONNEVAULT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 183 TANTIEMES
IGOUNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
KALT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
LARTIGUES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 239 TANTIEMES
LEMAIRE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
LIVROZET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
Soit un total de 1.352 voix.

ABSTENTION : DINTON, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
FRITSCH, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
JARDIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
PERSANO, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
Soit un total de 808 voix.

**LA RESOLUTION RECUEILLE 50.196 VOIX.
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

20EME RESOLUTION : MISE EN LOCATION DU LOGEMENT DU GARDIEN

Il est proposé de mettre en location le logement du gardien, la société de gardiennage ayant refusé notre offre de location..

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après avoir entendu les explications du Conseil syndical et du syndic, l'Assemblée Générale donne son accord à la proposition de mettre en location le logement du gardien .

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : CHEVILLIET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES

**LA RESOLUTION RECUEILLE 52.123 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical, soit durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).

- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille pas le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{ème} lecture.

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales 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. 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. Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personnes ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 13 heures 45.

PRESIDENT
Mr NERRIERE

SECRETARE
FONTENOY IMMOBILIER
Mr Christophe BENOIST

SCRUTATRICE
Mme GUILLAIN

SCRUTATRICE
Mme GUIFFROY

CERTIFIÉ CONFORME
à L'ORIGINAL


