

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 6 AVRIL 2019**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, le 6 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 9 heures 30.

Étaient absents et non représentés :

| | | | | | |
|-----------------------|-------|--------------------------------|-------|---------------------|-------|
| ADIN | (233) | ALLARD Bernard | (170) | AMIGUES | (224) |
| ARBOUSSET | (209) | ARNAULT | (209) | ASTIER | (229) |
| AUBRAY | (306) | BANG ROUHET | (248) | BELLELLIS | (253) |
| BENECH | (229) | BENSAI/JAUREY | (170) | BERENGUER/LEFEVRE | (248) |
| BERGERON | (170) | BERNARD J.F. | (209) | BERNARD Jean | (233) |
| BESSON | (209) | BIGET | (220) | BILGRY | (209) |
| BINETRUY | (293) | BLANCHARD/PRECASTELLI | (170) | BLANCHET | (383) |
| SCI BMO OZOIR | (209) | BONY | (233) | BOUDES/BELNOUE | (224) |
| BOURDELIN | (248) | BOUTTE/VEYRAT | (209) | BRUNET J.M. | (209) |
| BRUNET P. | (224) | BUFFIERE | (248) | BURY | (293) |
| CANDELIER/AGOSTINHO | (56) | CARDON | (321) | CARRERE | (248) |
| CHAIRAY | (209) | CHAUVEAU | (222) | CHIABODO | (239) |
| CHIABODO P. | (170) | CHOCQUET | (220) | CLECHET | (248) |
| CONTE/AZZOPARDI | (293) | COUTURIER C. | (248) | COUTURIER I. | (253) |
| DA SILVA BENTO/SOFTIC | (224) | DARRE | (321) | DAVEINE | (253) |
| DE SMIT | (248) | DEBACKER | (222) | DECAUX | (15) |
| DECHELLE | (233) | DEGREDEL | (233) | DESBANS/AUGE | (209) |
| DESMONS | (293) | DESSAPT/GUITTARD | (209) | DEVRIENDT/FERY | (209) |
| DIGOIT | (253) | DIMOVA DIMOVA | (209) | DOMINGUES DAS NEVES | (248) |
| DOS SANTOS/PERRIER | (209) | DRAGONI | (229) | DUCROT | (220) |
| DUCRUET | (293) | DUFOURNET J. | (170) | DUPONT | (244) |
| DUTUIT | (248) | ELIOT | (209) | EVARD | (266) |
| FILIPPI | (209) | FORGET | (253) | FOURET | (132) |
| GABELA | (190) | GADELIN | (253) | GAIGEARD Florence | (253) |
| GIRAUD | (237) | GONCALVES DA FONTE | (209) | GOTIN/BONNEAU | (209) |
| GOUDE | (86) | GOUTORBE | (222) | GRAVOT/JOBERT | (239) |
| GUERY | (248) | GUIEUX | (248) | HALLER | (209) |
| HEINRICH | (86) | HELAL | (248) | HERMANS | (248) |
| HIDEUX/BRUHIERE | (209) | HUBERT/LECOT | (132) | HUON | (253) |
| S.C.I. IMMEX | (224) | INDRIGO/DELAVEAU | (209) | JAFFRELOT | (248) |
| JALLADEAU | (209) | JAOUEN/BENABDALLAH | (209) | JAYET/PURSAD | (170) |
| JEAMBRUN | (170) | JEHANNET | (239) | JOUY | (209) |
| JUNCKER | (233) | JUNCKER/FOULLOY | (209) | S.C.I. KINEBRECHE | (164) |
| KRYSTALLIDIS/PONSOT | (248) | SCI LA BRECHE AUX LOUPS/JALLAS | (215) | LACOUR | (224) |
| LAFFOND | (224) | LAFOUGERE | (253) | LANGLOIS | (233) |
| LAURET | (222) | LAURIER | (248) | LE CAM | (224) |
| LEBRETON/BEGBIN | (239) | LEFEVRE | (170) | LEHUT | (220) |
| LEMAIRE | (209) | LEPEUT/HOURCADE | (209) | S.C.I. LEPYMS | (201) |



| | | | | | |
|------------------|-------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|
| LOKA | (253) | LOPES PEREIRA/BEAUCOURT | (229) | S.C.I. LOU | (170) |
| LUCAS/CHAROUSSET | (233) | S.C.I. M.C. | (385) | MADELEINE | (170) |
| S.C.I. MAGALYNE | (184) | MAGNIADAS | (224) | MAGRANER | (209) |
| MAHIEU | (253) | MAILHE | (224) | MAIRET | (248) |
| MALHEUX | (233) | MARIE ALBA MERPILLAT | (233) | MARIE | (239) |
| MARIETTE | (253) | MARQUES | (233) | MAZZONI | (253) |
| MELLAH | (233) | MENCHI/SALESSES | (209) | MIABOULA MILANDOU/MYARO | (248) |
| MIARA/MELARD | (239) | MIARA | (220) | MICHEL | (224) |
| MILLOT | (321) | MOLINIER | (321) | MONNERAUD-MOIS | (253) |
| MONTANDON | (220) | MOULY | (209) | MULLER | (246) |
| NAVARRO | (209) | NOGUEIRA BARBOSA | (229) | NOIZET | (222) |
| NOYER/MONNIN | (253) | NUNEZ/PETRUS | (170) | PADRUTT | (253) |
| PAILLEZ | (248) | PARENT | (59) | PAULIN | (248) |
| PELISSIER C. | (248) | PEREZ BERINGUA | (233) | PEREZ P. | (209) |
| PERIGUEUX | (167) | PERRET | (224) | PERRIER | (224) |
| PETEL | (170) | PHAN | (253) | PHENGSAVATDY/GAUTIER | (233) |
| PIAGET | (248) | PIALLAT | (209) | PLATHNER | (248) |
| POUJOL/INAHNAH | (220) | PREAP | (248) | PUISEGUR/POUCHIN | (321) |
| RABOCELLI | (170) | RAIMPAULT | (253) | RAMOND | (209) |
| RECEVEUR/GARCIA | (209) | RENAUD | (253) | RENO/LETE | (248) |
| RICOUT | (233) | RIGAUX/LE JUNTER | (220) | ROQUES/MANA | (248) |
| ROTHAN | (224) | ROUCHOUSE | (239) | ROULLAND | (248) |
| ROUTIER | (266) | ROUX DIT RICHE | (248) | RUFFIER | (209) |
| SANVEE | (224) | SARTON | (248) | SAUNIER | (253) |
| SAVARY | (224) | SCAPIN | (209) | SCHAFF | (233) |
| SCHEVINGT | (209) | SIMOUTRE/MALOISEL | (253) | SINNIGER | (321) |
| SOARES | (13) | SCI SOSEAL | (172) | SOUSA | (209) |
| SPANNEUT | (209) | STEHLY | (248) | TAVARES M. | (224) |
| TCHOUBEU-MEFIRE | (209) | TETEVIDE | (248) | TOLNER | (321) |
| TONOLLI | (115) | TRAHARD/HOCQ | (248) | TREIL-CAUBET | (239) |
| TRIGANO B. | (253) | TRIGANO J.P. | (224) | VAN DEN DAELE | (224) |
| VAN DER WOERD | (209) | VIALE | (116) | VINCENSINI | (56) |
| VOLLET | (209) | WATTEZ | (209) | WEISS | (209) |
| YETIM | (170) | S.C.I. YVETTE | (248) | ZAIGOUCHE/PETRUS | (209) |
| ZERDOUN/LAPORTE | (170) | ZIMMER | (209) | ZOBOLI | (209) |
| ZYLBERSTEIN | (293) | | | | |

Soit un total de 220 copropriétaires absents et non représentés représentant 49.158 tantièmes.

L'ordre du jour est le suivant :

Rapport d'activité des commissions (Non soumis aux voix)

- 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°) Examen et approbation des comptes de gestion courante arrêtés au 31/12/2018
- 4°) Réimputation sur le compte travaux CCLO de 20% du coût du changement de chaudières
- 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°) Dispense de mise en concurrence du contrat de syndic
- 11°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2019.
- 12°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2020.
- 13°) Constitution fond travaux
- 14°) Fixation des modalités de consultation des comptes par les copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical
- 15°) Processus de recouvrement des charges
- 16°) Clause d'aggravation des charges

- 17°) Autorisation aux forces de Police
- 18°) Contrat de gardiennage
- 19°) Travaux de réfection des sentes
- 20°) Travaux de réfection de la toiture du CCLO
- 21°) Réglementation concernant les chiens

RAPPORT D'ACTIVITE DES COMMISSIONS (NON SOUMIS AUX VOIX)



Assemblée Générale 2019

Le Conseil Syndical

Siéger au Conseil Syndical est une activité bénévole permettant de faire le relais entre les copropriétaires et le syndic.

Son rôle est non seulement consultatif, mais aussi réellement actif, car il doit assister le syndic, contrôler sa gestion, et lui donner son avis sur toutes les questions concernant la copropriété.

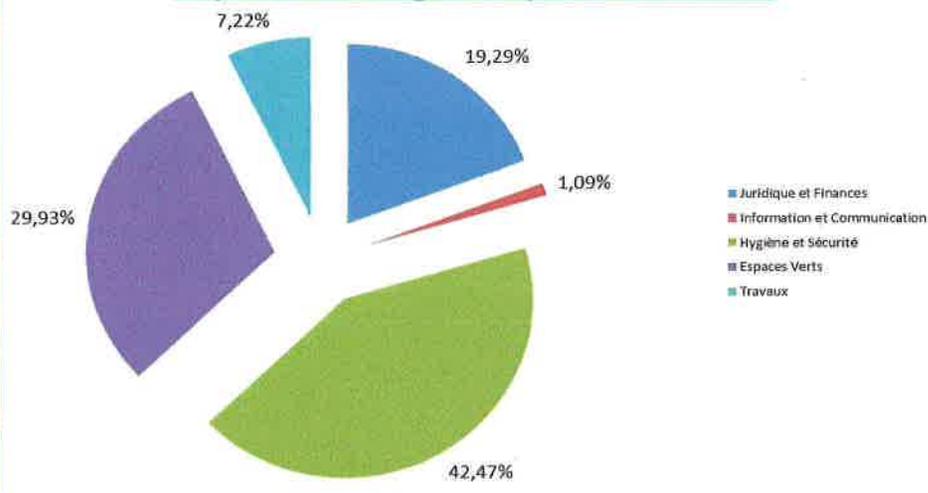
Le Conseil Syndical est composé de 6 commissions.

- Harmonie Générale
- Espaces Verts
- Travaux
- Hygiène et Sécurité
- Information et Communication
- Juridique et finance



Assemblée Générale 2019

Répartition budgétaire par commission



Assemblée Générale 2019

Evolution budgétaire par commission



Commission Travaux : Intervenant Mr BARGE et Mr VESTIEU

Pour les réalisations :

La mise en place en juin 2018 d'une vanne guillotine inoxydable au bout du canal coté Maurice Chevalier. Elle s'inscrit dans un regard muni d'une trappe de visite, et permet la régulation du niveau d'eau du canal, particulièrement lors des pluies violentes. Le montant de l'opération s'élève à 4911,50 euros.

Toujours en juin 2018, le traitement de la zone Manet, Millet et Degas, avec passage du coupe racine dans les drains, et nettoyage à haute pression de ceux-ci. Le montant de l'opération est de 2200 euros.

Le nettoyage du canal a eu lieu en juillet 2018 pour un montant de 8073, 56 euros.

Ces trois opérations ont été exécutées par Suez au titre du contrat de prestations en cours.

Enfin, en vue de sa prochaine location, l'appartement a été remis en état en octobre par l'entreprise SDR pour un montant de 8835,30 euros (dont 3840,30 euros de fournitures).

A l'étude :

La remise en fonction de la pompe du canal, ce qui permettra de maintenir un niveau constant d'eau et de limiter la présence des algues par l'oxygénation.

La réfection du réseau de drains par Suez, et la recherche d'un maître d'œuvre pour garantir le résultat de cette rénovation.

Assemblée Générale 2019

Le chantier de renouvellement des drains en quelques chiffres :

- 18 mois de travail
- 3 sociétés consultées dont 2 retenues
- ~ 500000€ comprenant la prestation de la société retenue, la MOE (8%) et les charges du Syndic (1%)
- Travaux étalés sur 4 ans afin de faciliter le financement
- Lotissement sur 4 lots en débutant par la première tranche, puis la seconde, etc.
- ~7700 m² de surface à couvrir (mignonette)
- ~3150 ml de drains

Assemblée Générale 2019



Assemblée Générale 2019

Quelques exemples en plus de ce que vous pouvez voir à l'entrée de la salle



Assemblée Générale 2019

Prévision budgétaire pour la réfection des drains par type de maison

- Ci-dessous le montant de charges supplémentaires ainsi que le total par appel de fonds sur une durée de 4 ans pour le chantier de réfection des drains de l'ensemble de la copropriété. A savoir que le fond travaux dispose déjà d'une réserve de 135K€ et que de ce fait les appels de fonds sont calculés pour un montant de 365K€

| | Coût total | Appels de Fonds supplémentaires/trimestre |
|---------------|------------|---|
| Bungalow | 647,64 € | 40,48 € |
| Blanche neige | 783,44 € | 48,97 € |
| Corot | 783,44 € | 48,97 € |
| Seville | 846,12 € | 52,88 € |
| Capri | 856,56 € | 53,54 € |
| San Michele | 867,01 € | 54,19 € |
| Peter Pan | 898,35 € | 56,15 € |
| Bergerac | 929,68 € | 58,11 € |
| Anacapri | 950,58 € | 59,41 € |
| St Germain | 1 107,26 € | 69,20 € |
| Chardin | 1 159,49 € | 72,47 € |

Commission Finances / Juridique : Intervenante Mme GUERBOIS

La commission Juridique Finances vous confirme les éléments suivants relatifs à la gestion de notre copropriété pour l'année 2018.

Le suivi de gestion est réalisé tous les mois au cours de la réunion du conseil syndical. De plus, au fil de l'année, des échanges de courriels entre notre Syndic et l'ensemble du conseil syndical s'établissent pour demander accords de paiement sur des factures parvenues et plus généralement pour informer sur tout sujet relatif à la gestion de la copropriété et de ses copropriétaires, ceci pour ne pas bloquer les flux d'informations.

En vue d'arrêter les comptes annuels, en début d'année, 2 membres du conseil syndical se sont déplacé au siège de notre syndic pour vérifier la réalité de l'ensemble des pièces comptables, et, au vu des pièces, ils ont pu évoquer les problèmes spécifiques de la gestion qui avait été définie lors de la dernière assemblée générale.

En terme de masse des dépenses courantes de la copropriété pour le « réalisé » 2018

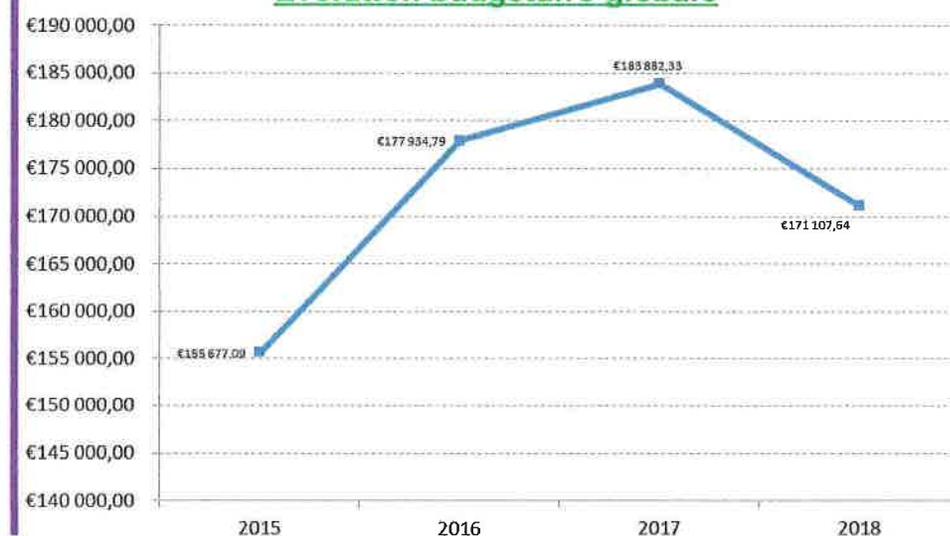
| nature des dépenses ou recettes | | | |
|--|--------|---|-----|
| Forfait Syndic | 34 000 |) | |
| frais accessoires n c dans forfait liés aux envois | 9 057 |) | |
| frais de contentieux (2 affaires contentieuses) | 1 994 |) | 26% |
| maintenance sécurité gardiennage + services | 59 600 |) | 35% |
| entretien espaces 2 verts forfaits | 43 452 |) | |
| entretien espaces verts à la demande | 6 384 |) | |
| entretien canal + réseau pluvial | 11 721 |) | |
| petites fournitures pour travaux | 3 226 |) | 38% |

| | | | |
|---|------------|----------|---------------------------------|
| Plus des frais divers | | | |
| assurance RC | 1 303 | | |
| taxe foncière | 1 126 | | |
| imprimerie huissier frais conseil syndical | 2 051 | | |
| remise en état logement vide | 8 835 | | |
| fourniture de gaz | 2.603 | | |
| location CCLO affecté en réduction de charges | (1 584) | | |
| Location logement(1) | (12 091) | | |
| TOTAL du budget de fonctionnement 2018 | | 171 108€ | Pour 408 maisons+ le syndicat B |



Assemblée Générale 2019

Evolution budgétaire globale



Le logement vide a été remis aux normes et rafraîchi en vue d'une location imminente.

La convention avec le CCLO a été finalisée comme approuvé lors de la précédente assemblée.

Le montant de 171.107,64 euros a fait l'objet d'appels auprès des copropriétaires pour un montant de 179.399,22€ ce qui implique une restitution de 8.291,58 €, mais il est à noter que la résolution N°4 alourdit le montant des dépenses de 5.491,92 € sous réserve que l'assemblée l'approuve dans le cadre de la présente assemblée.

Ces données portent sur l'année 2018, par ailleurs des tableaux et graphes, sont à votre disposition pour repositionner le budget 2018 dans les temps, qu'il soit passé ou qu'il soit à venir, incluant les travaux que nous vous proposons, le plus démocratiquement possible, au cours de notre assemblée.

Du point de vue des recouvrements des charges, notre syndic a effectué ses diligences, et il vous en rendra compte (2 dossiers contentieux, dont un qui devrait être finalisé dans les prochains mois)

Le FOND TRAVAUX qui nous permettra si des travaux pour notre copropriété sont votés s'élève au 31/12/2018 à un montant de 39.375,56€ cf ANNEXE 1

Le compte « TRAVAUX CCLO » inclus dans le compte 47 compte d'attente s'élève au 31/12/2018 à 108.468,31 euros, l'an dernier au 31/12/2017, il s'élevait à 96.676,11 euros soit 11.792.20. Il s'agit de la quote part annuelle de loyer du CCLO affectée aux travaux des locaux communs occupés par le CCLO.

EXTRAIT DE COMPTE COMPTABLE Sur la Période du 01/01/2018 Au 31/12/2018

| Date | Jal | Libellé | Débit | Crédit | Solde progressif |
|--------------|------|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| 01/01/2018 | ANCL | Report a nouveau | | 96676,11 | 96676,11 |
| 26/01/2018 | BRE3 | CCLO 1 ^{er} TRIMESTRE 2018 | | 2891,89 | 99568,00 |
| 13/04/2018 | BRE3 | CCLO 2 ^{er} TRIMESTRE 2018 | | 2966,77 | 102534,77 |
| 18/07/2018 | BRE3 | CCLO 3 ^{er} TRIMESTRE 2018 | | 2966,77 | 105501,54 |
| 25/10/2018 | BRE3 | CCLO 4 ^{er} TRIMESTRE 2018 | | 2966,77 | 108468,31 |
| SOLDE | | | | 108468,31 | |

L'ensemble du conseil syndical (une douzaine de bénévoles ne comptant pas leurs efforts), a collectivement essayé d'assurer des conditions réalistes pour que le bien vivre ensemble soit le maître mot de notre Brèche aux loups, et a tout fait pour que cette exigence s'exerce dans le cadre du budget défini et dans les limites légales qui encadrent les copropriétés.

Commission Espaces Verts : Intervenante Mme OTT

Bonjour, je suis Mme Ott, j'habite La Brèche aux Loups depuis maintenant 33ans et je suis responsable de la Commission Espaces Verts depuis 3 ans avec Mme Guiffroy, Mme Cornu-Richer et Mme Desobry ainsi que Mr Barge.

Nous avons cette année une nouvelle fois renouvelé le contrat avec notre prestataire Art DeVinci pour l'entretien des Espaces Verts pour un montant annuel de 37.000€.

Le travail est énorme avec 25 hectares à surveiller. Il respecte complètement le cahier des charges. Il est à noter que l'entretien courant des Espaces Verts comprend tous les soins nécessaires pour maintenir les plantes en bon état de végétation.

Il n'y a pas que les 2 parcs autour du lac et le canal mais aussi les sentes, le périphérique côté Allée d'Armainvilliers et côté Allée de La Brèche aux Loups, Le Carré Vert et Place de la Brèche aux Loups. La société nous aide aussi avec le problème récurrent des algues dans le canal chaque été !

D'autre part, la société Scandella se déplace une fois par an pour l'élagage des arbres en périphérie Allée d'Armainvilliers, Le coût est de 6000€ par an.

En ce qui concerne notre rôle, nous sommes aussi là pour veiller au respect du règlement de copropriété. Donc, 2 ou 3 fois dans l'année, la commission Espaces Verts arpente la copropriété dans les sentes et côté rue. Ce sont surtout les haies qui posent les problèmes...non entretenues, trop hautes, trop épaisses et qui gênent le passage! En octobre 2018, date de notre dernier passage, nous n'avons envoyé que 30 courriers sur 415 copropriétaires, un excellent résultat. Je préciserai néanmoins que notre rôle est purement pédagogique, sans discrimination ni atteinte personnelle.

En conclusion, tailler régulièrement ses haies, arbustes et arbres pour éviter de se faire envahir et envahir ses voisins est la bonne voie à adopter pour préserver notre précieux site.

D'autre part et une remarque importante... tout véhicule ou engin circulant sur nos Espaces Verts doit faire l'objet d'une autorisation préalable auprès du Conseil Syndical, le gardien, qui transmettra la demande où sur notre site internet avec au moins une semaine de préavis.

Pour finir, les canards, oies et nos 2 cygnes (Adam et Eve) sont nourris régulièrement par notre prestataire de gardiennage.

L'approvisionnement en grains: 2/3 blé et 1/3 maïs est réalisé par un fournisseur de Gretz (M. Chapeyrou). À peu près 1500kg par an pour un coût de 1200€.

Nos Espaces Verts dans La Brèche sont des lieux remarquables, un endroit tranquille et calme et d'autant plus précieux au fur et à mesure que la ville 'mange' tous les jardins des autres espaces verts et nous sommes de plus en plus entourés par du béton!! Nous entendons les protéger au moins ici avec vous tous.

Je vous souhaite 'bon jardinage'!!

Commission Harmonie Générale : Intervenante Mme GUIFFROY

Responsable pour la 3^{ème} année de la Commission HARMONIE GENERALE, avec Laurence DESOBRY, Janet OTT, je vous rapporte ci-après le point de nos actions durant l'année écoulée / exercice 2018.

Je rappelle pour les petits nouveaux ce que représente le quartier de la BRECHE AUX LOUPS réalisé début 1968 et terminé en 1970 par FERNAND POUILLON, Architecte réputé qui s'inscrit dans un idéal humaniste par ses dimensions d'expérimentation sociale. Caractéristique de ce projet, la variété des types de constructions, dans des styles modernes ou traditionnels, sur des plans différents créant ainsi 12 modèles d'une grande modernité.

La commission Harmonie Générale s'attache donc au respect du cahier des charges dont je n'irai pas vous ennuyer à vous le détailler. Cependant, certaines règles devraient être suivies et malheureusement nous déplorons les décisions sans autorisation de modification de l'aspect de nos maisons.

Nous effectuons des visites de chaque rue, sente, deux à trois fois/an afin de noter d'une manière tout à fait objective les anomalies constatées ; entre les espaces verts et Harmonie générale, 30 courriers ont été envoyés aux copropriétaires, ce qui est une amélioration par rapport à l'année précédente, donc merci à vous.

Nous demandons à ce que l'ensemble de notre copropriété reste harmonieuse : couleur des façades, des boiseries, Nous constatons malheureusement des constructions sauvages de murets trop hauts qui deviennent des murs...pour remplacer les haies vives, le bétonnage des jardinets etc. le non entretien des façades, des volets, des portillons de jardin... des anomalies qui pénalisent la BRECHE AUX LOUPS, qui ne veut pas perdre son âme.

Nous apprécions les nouveaux copropriétaires qui s'investissent, réparent, demandent des conseils et réhabilitent le site en améliorant ce qu'ils achètent sans le transformer.

Merci à tous les copropriétaires responsables qui maintiennent le site et heureusement qui sont les plus nombreux et nous vous encourageons à contacter notre Conseil Syndical lorsque vous avez un doute pour un projet, nous répondons toujours présents et arriverons à trouver la solution qui conviendra.

Le premier lundi de chaque mois, à 20h30, nous nous réunissons pour débattre sur les sujets de chaque commission et chacun peut venir y participer.

Commission Hygiène et sécurité : Intervenants Mr VESTIEU et Mr PROUST

Bilan du suivi de la prestation de gardiennage sur 2018 et constats hygiène/vivre-ensemble sur les espaces communs

La Commission Hygiène et Sécurité, constituée par Xavier Vestieu et Guillaume Proust, s'applique à maintenir un bon niveau d'hygiène dans nos espaces communs ainsi qu'à y assurer des déplacements et présences sécurisés pour les résidents et leurs animaux domestiques. Nous veillons notamment, en nous appuyant principalement sur la présence quotidienne de notre gardien-concierge, à un respect du vivre-ensemble maximal sur la copropriété.

Pour rappel, nous avons reconduit, début 2018, notre contrat de gardiennage avec le même prestataire, la société Test Sécurité Guard ; et ce pour une durée d'une année. (au lieu de 3 précédemment) Cette durée de contractualisation plus courte semble davantage adaptée à la prestation sur notre copropriété et sera dorénavant celle "de référence". Elle permet notamment des remises en question et retours d'expérience plus fréquents, qui peuvent eux-mêmes amener à une mise à jour de la fiche des missions du gardien-concierge (document cadre qui constitue le "cahier des charges" de notre prestation) ainsi qu'à une adaptation des jours de présence, des horaires, du prestataire.

Nous avons dénoncé à titre conservatoire ce contrat fin septembre 2018 afin de ne le proroger que pour 6 mois dans les mêmes conditions tarifaires. Cela était nécessaire pour permettre aux copropriétaires de choisir un des 2 prestataires proposés lors de l'Assemblée Générale 2018. (Cf. résolution n°18)

Sur l'année 2018, la présence du gardien-concierge a été maintenue à 35 heures hebdomadaires en semaine. Concernant l'adjoint de sécurité, présent 5H par jour les week-ends et certains jours fériés, sa présence a été réduite avec une suppression des présences les week-ends de début novembre à fin mars ; cela faisant suite à une étude du document de main courante qui sert d'outil d'échange entre les 2 membres notre commission et le prestataire.

Concernant la propreté de la bande verte circulaire, une grande amélioration est à noter sur le ramassage de déchets "non autorisés" après le passage des monstres chaque fin de mois. Le regroupement systématique de ces déchets par notre gardien le lendemain de leur passage et l'évacuation de ces mêmes déchets 2 ou 3 jours après par les services techniques la mairie ont permis de réduire fortement le temps de présence de déchets parfois dangereux/toxiques et surtout douloureux pour les yeux des résidents.

Dans nos espaces communs, le gardien-concierge s'applique à un ramassage quotidien des déchets courants, branchages et au vidage des poubelles le nécessitant.

La principale difficulté réside dans la présence de nombreuses déjections canines malgré les appels à une plus grande responsabilité des maîtres qui promènent leurs animaux. Bien qu'étant parfaitement équipé pour, notre gardien ne peut pas passer la majorité de son temps sur cette "tâche" dans nos pelouses !

Plusieurs menus travaux ont été menés, comme la remise en peinture de la porte d'entrée des appartements (donnant sur la Grand' Place) ainsi que les bancs côté canal.

En termes de sécurité, le ressenti est plutôt bon avec très peu d'interventions liées à des incivilités courantes ou dues à des personnes extérieures à la copropriété. Encore une fois, les principales entailles dans le bon vivre-ensemble ont été liées à des agressions de chiens non tenus en laisse envers des résidents ou même envers d'autres chiens ce qui a amené le Conseil Syndical à proposer une résolution encadrant leur présence dans les espaces communs. (Cf. résolution n°21) Son unique objectif est de trouver une solution satisfaisante pour la sécurité de tous.

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Monsieur RAIFFÉ, en qualité de Président de séance.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur PROUST.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

2 - 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame GUIFFROY.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 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 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 221 copropriétaires possédant ensemble 49.683/98.841 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 : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ARRETES AU 31/12/2018.

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 allant du 01/01/2018 au 31/12/2018.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

4EME RESOLUTION : REIMPUTATION SUR LE COMPTE TRAVAUX CCLLO DE 20% DU COUT DU CHANGEMENT DE CHAUDIERES

Dans le courant de l'année 2017, le conseil syndical a été saisi par notre locataire, le C.C.L.O. sur l'urgence à remplacer purement et simplement les chaudières situées dans la chaufferie et servant à chauffer le bâtiment utilisé par les bureaux du CCLLO, le bureau du gardien, la salle de spectacle et les 2 logements à l'étage appartenant au syndicat principal.

Les travaux ont été réalisés au quatrième trimestre 2017 et ils ont fait l'objet de factures payées par la trésorerie unique de la copropriété puis imputés en globalité sur le compte TRAVAUX CCLLO. Le montant de ces travaux réalisés par la Sté SDEEC est de 27.459,60 € tels qu'ils apparaissent dans le P.V. de l'assemblée générale du 7 avril 2018.

A la date de l'assemblée, les plans des locaux et métrage des locaux concernés par la chaufferie n'étaient pas finalisés.

Il apparaît que l'imputation globale au compte TRAVAUX CCLLO soit à parfaire puisque les bénéficiaires sont conjointement le CCLLO et la copropriété pour les appartements et le bureau du gardien.

Compte tenu des métrages établis par des professionnels et annexés au bail civil CCLLO/ copropriété, la répartition doit se faire 80% pour le CCLLO et 20% pour la copropriété, celle-ci ne bénéficiant pas d'un chauffage propre et spécifique à ses locaux.

En conséquence : il est proposé qu'au titre des dépenses inscrites dans le relevé général des dépenses R.G.D de l'année 2018 soit pris en charges 20% X 27.459,60€ = 5.491,92 €. Ce montant sera à répartir entre tous les copropriétaires.

En contrepartie, la quote part de la copropriété de 5.491,92€ sera porté au crédit du compte TRAVAUX CCLLO, sans qu'aucun mouvement de trésorerie n'ait à intervenir, puisque la copropriété ne détient qu'un compte bancaire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale donne son accord pour que 20% du coût du changement de chaudières soit réimputer sur le compte travaux CCLLO soit 5.491,92 €.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

SEME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2018.

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 49.683 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.



Ce contrat entre en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30 juin 2020.

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 hors les frais de duplication des convocations d'AG et des procès verbaux d'AG (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 %) 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 RAIFFÉ pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE : 1 copropriétaire pour un total de 252 voix
PAINDAVOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 252 TANTIEMES
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 49.431 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

ZEME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Monsieur DE OLIVEIRA

Monsieur PONTIER

Monsieur PROUST

Monsieur NERRIERE

Monsieur BARGE

Monsieur VESTIEU

Madame GUILLAIN

Madame GUERBOIS

Madame DESOBRY

Madame GUIFFROY

Madame GAY-FREIMAN

Madame OTT

Monsieur PAINDAVOINE

• **Monsieur DE OLIVEIRA**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

• **Monsieur PONTIER**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

• **Monsieur PROUST**

Ont voté

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- **Monsieur NERRIERE**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur BARGE**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur VESTIEU**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame GUILLAIN**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame GUERBOIS**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame DESOBRY**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame GUIFFROY**

Ont voté

CONTRE : 2 copropriétaires pour un total de 440 voix
VIOLET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
DA SILVA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.243 VOIX.
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :**

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : 2 copropriétaires pour un total de 440 voix
VIOLET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
DA SILVA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.243 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Madame GAY-FREIMAN**

Ont voté
CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Madame OTT**

Ont voté
CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Monsieur PAINDAVOINE**

Ont voté
CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

8EME 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 49.683 VOIX.
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, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

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.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

10EME RESOLUTION : DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC.

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la majorité de l'article 25, dispense le Conseil Syndical de mettre en concurrence le contrat de syndic.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

CONTRE : 1 copropriétaire pour un total de 252 voix
PAINDAVOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 252 TANTIEMES
ABSTENTION : 2 copropriétaires pour un total de 457 voix
OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
BERNAUX-POTTIER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES

**LA RESOLUTION RECUEILLE 48.974 VOIX.
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :**

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : 1 copropriétaire pour un total de 252 voix
PAINDAVOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 252 TANTIEMES
ABSTENTION : 2 copropriétaires pour un total de 457 voix
OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
BERNAUX-POTTIER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES

**LA RESOLUTION RECUEILLE 48.974 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 176.700,00 € 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 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 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

12EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2020.

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 01/01/2020 au 31/12/2020 dont le montant est arrêté à la somme de 176.700,00 € 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 49.683 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

13EME 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 49,80 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du 6 avril 2019 soit 88.000,00 €.

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 : 11 copropriétaires pour un total de 2.601 voix
CERRUTI, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
LANTOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES
MARCER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
NARFIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 239 TANTIEMES
ZIEBA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
BERTHAUME, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DAGUET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
ROUSSEL, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
LESOUF, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 183 TANTIEMES
MARTIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
DURAND, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 47.082 VOIX.

LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : 11 copropriétaires pour un total de 2.601 voix
CERRUTI, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
LANTOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES
MARCER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
NARFIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 239 TANTIEMES
ZIEBA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
BERTHAUME, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DAGUET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
ROUSSEL, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES

LESQUEF, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 183 TANTIEMES
MARTIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
DURAND, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 47.082 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

14EME 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 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

15EME 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 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

16EME 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 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

17EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou Municipale 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 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

18EME RESOLUTION : CONTRAT DE GARDIENNAGE

Préambule:

Après examen par les membres des commissions Hygiène et sécurité de 4 sociétés de gardiennage, le conseil syndical a retenu les offres des sociétés Test Sécurité Guard et FP Gardiennage Multi-Services qui sont annexées à la présente convocation.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après débat et choix par les copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical et au Syndic à l'effet d'établir un contrat de gardiennage relatif aux équipements collectifs de la copropriété à l'entreprise FP Gardiennage Multi-Services et pour un budget de 54.819,60 € TTC (TVA 20%) et d'affecter cette dépense dans le budget prévisionnel.

CONTRE : 16 copropriétaires pour un total de 3.782 voix
DUMONT/JOST, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
MEYER P., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES
NEYMARCK, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
SALMON CHATELET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES
GASSIEN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
MARCER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
MARTIN J.M., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
ALLARD M., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DUCATE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DINTON, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
JARDIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES

IGOUNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
KAFKA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
COSTILHES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 261 TANTIEMES
CERRUTI, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
LANTOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES

ABSTENTION : 14 copropriétaires pour un total de 2.837 voix

PROUST, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
GUIFFROY, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES
BERDOULAT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
SCHACH, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
JAILLARD, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
CHEVILLIET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
BARRE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
SCI CORNEFERT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 162 TANTIEMES
GOMICHO-SCHIANO, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
VALO/DANO, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
VASSEUR, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
WAJNGLAS, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 43.064 VOIX.

LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : 16 copropriétaires pour un total de 3.782 voix

DUMONT/JOST, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
MEYER P., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES
NEYMARCK, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
SALMON CHATELET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES
GASSIEN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
MARCER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
MARTIN J.M., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
ALLARD M., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DUCATE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
DINTON, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
JARDIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
IGOUNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
KAFKA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
COSTILHES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 261 TANTIEMES
CERRUTI, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
LANTOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 321 TANTIEMES

ABSTENTION : 14 copropriétaires pour un total de 2.837 voix

PROUST, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
GUIFFROY, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES
BERDOULAT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
SCHACH, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
JAILLARD, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
CHEVILLIET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
BARRE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
SCI CORNEFERT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 162 TANTIEMES
GOMICHO-SCHIANO, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
VALO/DANO, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
VASSEUR, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
WAJNGLAS, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 43.064 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

19EME RESOLUTION : TRAVAUX DE REFECTION DES SENTES

19 – 1 : DECISION DES TRAVAUX

Préambule :

Après examen par les membres de la commission Travaux de 3 sociétés de paysagiste, le conseil syndical a retenu les offres des sociétés IRRIFLORE et Marcel VILLETTE qui sont annexées à la présente convocation.

Ceci exposé : Il est proposé de procéder aux travaux de réfection des sentes.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide, après débat et intervention du représentant de la société CPA CONSEILS, une des 2 sociétés proposés comme Maître d'œuvre, de procéder à une étude complémentaire sous forme d'un cahier des charges précis établi par le Maître d'œuvre qui sera choisi à la résolution 19-3 et de reporter à l'année prochaine la décision pour les travaux.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

19 – 2 : SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Le Président met aux voix la résolution sui vante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires refuse de souscrire une Assurance Dommages-Ouvrage.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

19 – 3 : NOMINATION D'UN MAÎTRE D'OEUVRE POUR ASSURER LE SUIVI DES TRAVAUX

Le Syndic rappelle qu'il n'est pas maître d'œuvre et qu'il n'agit qu'en qualité de maître de l'ouvrage délégué et que sa responsabilité ne pourra être engagée pour défaut de maîtrise d'œuvre.

Préambule : Après examen par le conseil syndical, les sociétés CPA CONSEILS et LAK'S Design ont été retenues. Les offres étaient annexées à la convocation.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de nommer un Maître d'œuvre pour assurer une nouvelle étude et le suivi de l'ensemble des travaux sur la résidence.

Il est proposé la société CPA CONSEILS pour un taux de rémunération de mission de Maîtrise d'oeuvre de 8 % sur le montant prévisionnel des travaux H.T. (410.000,00 € HT) de réfection des sentes soit 32.800,00 € HT et de 1% d'OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination) sur le montant de Maîtrise d'oeuvre soit 3.280,00 € HT pour un montant total prévisionnel de 36.080,00 € HT soit 43.296,00 € TTC (TVA 20%).

Les honoraires HT du Syndic seront facturés selon la base tarifaire prévue au contrat de Syndic soit 1 % du montant total de la Maîtrise d'oeuvre HT.

La Maîtrise d'oeuvre sera répartis en charges : Communes Générales

La Maîtrise d'oeuvre sera financé par le biais du compte 1033 « autres avances » à hauteur de 7.459,95 € et du compte 1032 « Avances travaux » à hauteur de 36.269,01 € soit 43.728,96 € honoraires du syndic compris.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

19 – 4 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ET MODALITE DE GESTION

Les entreprises suivantes ont été consultées :

L'entreprise IRRIFLORE pour un montant T.T.C. de 435.113,66 €.

L'entreprise MARCEL VILLETTE pour un montant T.T.C. de 478.893,96 €.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale refuse de commander cette année les travaux de réfection des sentes aux entreprises consultés.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

19 – 5 : MANDAT A DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL ET MODALITE DE GESTION

L'Assemblée Générale décide, à défaut de pouvoir choisir une des entreprises consultées, de donner mandat au Conseil Syndical et au Syndic pour étudier d'autres propositions pour une qualité de travaux identique en collaboration avec le Maître d'œuvre qui établira, au préalable, un cahier des charges afin de réinterroger les 2 sociétés consultées et une autre si nécessaire.

La décision finale pour le choix de l'entreprise et le mode de financement de ces travaux sera présenté à l'Assemblée Générale de 2020. Les appels de fonds pour les travaux ne débuteront que l'année prochaine.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 49.683 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

20EME RESOLUTION : TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE DU CLO

Préambule :

Conformément au contrat de bail civil renégocié avec le CLO et adopté lors de l'Assemblée Générale du 7 avril 2018, le conseil syndical autorise le CLO à réaliser les travaux de réfection total de la toiture qui seront financés par le compte d'attente 47000000 "compte d'attente CLO".

A cet effet, les devis réalisés lors de la renégociation du bail ont été réactualisés. Conformément au mandat donnée au Conseil Syndical dans le bail, il a été décidé de retenir la société HERKRUG.

Les contraintes environnementale et architecturale ne permettent pas un remplacement à l'identique avec isolation intérieur, c'est une toiture en bac acier isolé qui sera posée.

Ceci exposé, le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale autorise le CLO à effectuer, conformément à ses obligations contractuelles, les travaux de réfection de la toiture du bâtiment CLO en regard du devis de la société HERKRUG. Il est précisé que cette modification d'aspect extérieur ne pourra concerner que le bâtiment CLO et aucunement les maisons individuelles et les lots du Syndicat B.

CONTRE : 4 copropriétaires pour un total de 977 voix
PAINDAVOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 252 TANTIEMES
IGOUNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
KAFKA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
SCHACH, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
ABSTENTION : 5 copropriétaires pour un total de 1.108 voix
COSTILHES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 261 TANTIEMES
SALMON CHATELET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES
DUMONT/JOST, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
JAILLARD, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
DINTON, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES

**LA RESOLUTION RECUEILLE 47.598 VOIX.
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :**

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : 4 copropriétaires pour un total de 977 voix
PAINDAVOINE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 252 TANTIEMES
IGOUNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
KAFKA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
SCHACH, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES

ABSTENTION : 5 copropriétaires pour un total de 1.108 voix
COSTILHES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 261 TANTIEMES
SALMON CHATELET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES
DUMONT/JOST, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
JAILLARD, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
DINTON, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 47.598 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

21EME RESOLUTION : REGLEMENTATION CONCERNANT LES CHIENS

Le Président met aux voix la résolution suivante :

En vertu de l'article 211-11 et suivant du Code rural et de la Pêche Maritime et des différents arrêtés pris par la mairie d'Ozoir-la-Ferrière, il est fait interdiction aux chiens de 1ère catégorie de pénétrer et de stationner dans les espaces verts communs de notre copropriété. Dans ces mêmes espaces, les chiens de 2ème catégorie devront être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Chaque maître/propriétaire d'un chien n'appartenant pas aux catégories susvisées, qui stationne ou se déplace dans les espaces verts communs à l'interdiction de le laisser divaguer, notamment hors de portée de sa voix ou de sa vue et doit vérifier que son animal est équipé d'un collier et que lui-même dispose d'une laisse afin de pouvoir l'attacher et le tenir obligatoirement en laisse en présence d'individus.

Une mention "Chiens tenus en laisse en présence d'individus" est ajoutée à l'ensemble des plans indicatifs présents dans les parties communes.

Les copropriétaires bailleurs ont l'obligation de mentionner cette résolution dans le contrat de bail et doivent la communiquer à leur locataire en place.

L'employé de la société de gardiennage a pour mission de faire respecter cette résolution.

CONTRE : 14 copropriétaires pour un total de 3.371 voix
LAFON, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
VESTIEU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
SALMON CHATELET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES
DA SILVA, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
VIOLET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 220 TANTIEMES
ANDRY, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
CAZAUX, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 293 TANTIEMES
DELAUNE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
HERNANDEZ, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 229 TANTIEMES
MEUNIER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
PERSANO/GALLIOT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES
PINTURALT, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
RAGONNET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 239 TANTIEMES
ROLIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES

ABSTENTION : 6 copropriétaires pour un total de 902 voix
BARGE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES
GEORGEL, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 15 TANTIEMES
GEORGEL, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 242 TANTIEMES
CORNU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 45.410 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 par 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 RAIFFÉ

SECRETAIRE
FONTENOY IMMOBILIER
Mr Christophe BENOIST



SCRUTATEUR
Mr PROUST

CERTIFIÉ CONFORME
à L'ORIGINAL



SCRUTATEUR
Mme GUIFFROY

