

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble

LA BRECHE AUX LOUPS
GRAND'PLACE DE LA BRECHE AUX LOUPS
77330 OZOIR LA FERRIERE

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀
du 21/05/2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un mai à neuf heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**LA BRECHE AUX LOUPS
GRAND'PLACE DE LA BRECHE AUX LOUPS
77330 OZOIR LA FERRIERE**

se sont réunis : **SALLE DE SPECTACLE DU CCLO
GRAND'PLACE DE LA BRECHE AUX LOUPS
77330 OZOIR-LA-FERRIERE**

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

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **203** copropriétaires représentant **46027** voix sur **98841** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

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

ADIN (233) , AGK (160), ALLARD / DELAPLACE (209) , ALLARD BERNARD (170), ALLARD MIREILLE (209) , ANDRE JEAN CLAUDE (253), AUBRAY (306) , AUXENFANS (224), BECHERAND HENRIONNET (383) , BEHEY (253), BENECH PASCALE (229) , BENSAI / JAUREY (170), BERENGUER / LEFEVRE (248) , BERGERON (170), BERHAULT VERONIQUE (166) , BERNARD / PEZIN (248), BERNARD/MARTIN (246) , BERNAUX / POTTIER (248), BERTHAUME (209) , BERTON JEAN PIERRE (86), BESSON (209) , BMO OZOIR (209), BOBARD & MULLER AUDREY & DAMIEN (321) , BONY (DCD) (233), BOUDES M. OU MELLE BELNOUE V. (224), BOULET (132), BOULY (209) , BOURDELIN (248), BOUTTE / VEYRAT (209) , BRIER / WAEFLER (224), BRUNET J.M. (209), BRUNOT KARINE (239), BURY (293) , BUZER (268), CAILBOURDIN (170) , CANDELIER / AGOSTINHO (56), CAZAUX (293) , CCLO (476), CHABROL (15) , CHAIRAY (209), CHAUVEAU FRANCOIS (222) , CHIABODO (170), CHIABODO (239) , CHOCQUET CORALIE (220), CLECHET BERTRAND ET KAREN (248) , COELHO & VENANCIE MARJORIE & ROM (293), COELIANCE (170) , COLINEAU CAROLE (117), CORCIN (253) , CORNU ROSELYNE (209), COSTILHES (261) , COUTURIER (248), COUTURIER ISABELLE (253) , D.H (209), DA CRUZ ALVES EMILIE (170) , DAGNEAU / GUERIN (224), DALIQUE PASCAL OU JADE (224) , DAVEINE (253), DEBACKER (222) , DEBAY JEANINE (266), DECAUX NICOLAS (15) , DECHELLE (233), DEMMA CATHERINE (248) , DERAMPE (170), DERBAL (248) , DEROIT (170), DESBANS / AUGÉ LOIC / AUDREY (209) , DESMONS

(293), DESPLAN OU SILICE LIONEL OU CHAR (233), DIGOIT NICOLE (253), DIMOVA DIMOVA TEODORA (209), DOMINGUES DAS NEVES (248), DORE JEAN LOUIS (15), DOS SANTOS/PERRIER (209), DRAGONI (229), DUCATE / MIHAJLOVIC JEAN / DIJIA (209), DUCROT (220), DUCRUET (293), DUFOURNET (170), DUPUIS BRIQUET / CHAMBON MINEO (229), DURAND (229), DUTUIT (248), EISENHUT (101), EVRARD (266), FLAMBARD (209), FORGET (253), FORLINI (233), FOUANO MICHELE (239), FRANCOIS (56), FRANCOIS NADIA (58), GABELA (190), GAIGEARD FLORENCE (253), GEORGEL (15), GEORGESCU (224), GIRAUD (237), GNAMIEN EHUY OU SARAH (293), GOUDE (86), GOUTORBE (222), GRAFFARD (253), GRAVOT J. OU JOBERT E. (239), GREGOIRE (170), GUIEUX (248), HALLER (222), HAOUECH MOURAD (239), HASSEN (209), HELAL (248), HERMANS XAVIER (248), HIDEUX / BRUHIERE (209), IMMEX (224), JAFFRELOT ERWAN (248), JAYET / PURSAD THIERRY / MARIE (170), JEAMBRUN (170), JOUY JEAN CHRISTOPHE (209), KECK / WOITIEZ (224), KHIEV OU MME BONNAIRE DENIS OU A (220), KINEBRECHE (164), LA BRECHE AUX LOUPS (628), LACOMBE JEREMIE (209), LACOUR JACQUES (224), LAFFOND PASCAL (224), LAFOUGERE (253), LAIGO (229), LANGLOIS (233), LAURET PATRICK (222), LAURIER (248), LE GAUDU (209), LECONTE DE LISLE (164), LEMAIRE (209), LEPEUT / HOURCADE JULIEN (209), LEPYMS (201), LESQUEF NOEL (183), LOPES PEREIRA / BEAUCOURT (229), LOU (170), M.C (385), MADELEINE / TRAPANI INES (170), MAGALYNE (184), MAGNIADAS (224), MAGRANER (209), MAHIEU ISABELLE (253), MAILHE JEAN PAUL (224), MAIRET (248), MANIFRED / MAGNALDI (224), MARGUERITE (170), MARIE ALBA MERPILLAT (233), MARIE MICHELINE MICHELINE (239), MARIETTE L. (253), MARQUES T. (233), MARTIN (248), MAUZARD ET KEMEL (248), MAZZONI (253), MELLAH M. (233), MENCHI/SALESSES (209), MENDES SERGIO (248), MEROY (293), MIABOULA MILANDOU / MYARO KOUMN (248), MIARA (220), MICHEL (224), MIZI (229), MME BRET BOURGOIS FRÉDÉRIQUE (209), MOLINIER (321), MONNERAUD / MOIS (253), MONSCH VIALES MONIQUE (209), MONTANDON (220), MONTANE DE LA ROQUE (293), MOULY NICOLAS (209), MULLER (246), MUNOZ CANTON & CHARITER MARIA & (239), MURCIA NADINE (143), NAUDIN / MINOUS (220), NEHOU (209), NGUYEN (239), NOIZET GERARD (222), NOYER / MONNIN (253), NUNEZ / PETRUS (170), PARENT J M (59), PAULIN JEAN MARC (248), PERIGUEUX (167), PERRET (224), PERSANO / GALLIOT (248), PETEL (170), PHAN (253), PIAGET (248), PICARD (253), PIETTE (239), PINGUET (209), PINGUET FABRICE (15), PINTO / FERREIRA (170), PLATHNER CEDRIC (248), PONCIN ADELIN (209), PONCIN OU MME THIBAUT MATHIEU O (293), POUJOL/INAHNAH (220), RABEAU (229), RABOCELLI (170), RAMOND (209), RECEVEUR / GARCIA (209), RENAUD (253), RENO / LETE (248), RICARD (392), RICOUT (233), RIDEL (170), RIGAUD / LE JUNTER (220), ROCHET ROGER (229), ROQUES / MANA (248), ROUCOUSE NICOLE (239), ROULLAND (248), ROUXEL (224), SALLES (220), SANVEE (224), SASTRE / RAYMOND (248), SAUNIER (253), SAVARY NICOLAS (224), SCAPIN (209), SCHAEFFER PASCALE (253), SCHEVINGT (209), SCLARDIS (170), SEIGNEUR (220), SINNIGER (321), SOARES PHILIPPE (13), SOSEAL (172), SOUSA (209), SPANNEUT (209), TCHOUBEU MEFIRE CEDRIC (209), TETEVIDE (248), THOMAS CAROLE (248), TORRES BRUNO (224), TRAPANI (449), TRIGANO (224), TRIGANO (253), VAN DEN DAELE (224), VAN DER WOERD (209), VIOLET (220), WAJNGLAS (229), WATTEZ (209), WEISS (209), ZAIGOUCHE / PETRUS (209), ZIMMER (209), ZOBOLI (209), ZYLBERSTEIN (293), .

Soit un total de **52590 voix**.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
DE OLIVEIRA / GUARDA (224) à 10h19 (vote 3)

Les pouvoirs reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire ont été distribués par le président du conseil syndical conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 tel que découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021
6. MISE DU SOLDE CREDITEUR DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 EN FONDS TRAVAUX LOI ALUR
7. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA MEAUX
8. DESIGNATION DU SYNDIC GRETZ PRESTIG'IMMO
9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 9.1 Candidature de Monsieur BARGE
 - 9.2 Candidature de Monsieur CLOMENIL
 - 9.3 Candidature de Madame GUERBOIS
 - 9.4 Candidature de Madame GUIFFROY
 - 9.5 Candidature de Madame OTT
 - 9.6 Candidature de Monsieur PAINDAVOINE
 - 9.7 Candidature de Monsieur PROUST
 - 9.8 Candidature de Monsieur SCHACH
 - 9.9 Candidature de Monsieur JUSTON
 - 9.10 Candidature de Monsieur SANCHO MARTIN
 - 9.11 Candidature de Madame TOLNER
 - 9.12 Candidature de Madame SALMON - CHATELET
 - 9.13 Candidature de
 - 9.14 Candidature de
10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
12. REEVALUATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
13. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
14. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
15. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
16. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN
 - 16.1 MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC ALTEVA AVOCATS
 - 16.2 MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC NOMADE PROCESS
17. ASSURANCE MULTIRISQUES
18. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
19. ISOLATION EXTERIEURE DES FACADES DES BLANCHE-NEIGE ET BUNGALOW
20. PROCES-VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES
21. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales.



RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur SANCHO-MARTIN est élu président de séance.

POUR : 45579 sur 45579 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45579 tantièmes.

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

203 copropriétaires totalisent 46027 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

Madame GUIFFROY est élue scrutatrice.

POUR : 45340 sur 45340 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45340 tantièmes.

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

DEFAILLANTS : 239 tantièmes.

VILLEFRANQUE (239).

203 copropriétaires totalisent 46027 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur Christophe BENOIST, représentant le cabinet FONCIA MARNE LA VALLEE, est élu secrétaire.

POUR : 45579 sur 45579 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45579 tantièmes.

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

203 copropriétaires totalisent 46027 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
Majorité nécessaire : Sans Vote

1 – COMMISSION HARMONIE : Mme GUIFFROY et Mme OTT

Bonjour à tous, merci d'être présents pour cette nouvelle ASSEMBLEE GENERALE, enfin dans des conditions dites normales.

Je me présente, Mireille GUIFFROY responsable de la Commission HARMONIE pour la cinquième année accompagnée de mon amie Janet OTT.

Comme nous vous l'écrivions dans notre journal BAL, nous avons constaté une belle amélioration quant aux soins apportés à vos maisons et jardins. Nous pensons que les travaux des sentes enfin réalisés sur la 1ère et 2ème tranche ont encouragé ces initiatives, les nouveaux copropriétaires également, galvanisés par leur habitat. Quoiqu'il en soit, nous vous en remercions et n'évoquons pas les exceptions qui pour la plupart proviennent de copropriétaires très âgés ou d'héritiers négligents.

Quelques remarques de nos copropriétaires nous reviennent assez fréquemment :

1. Installations de bancs dans le parc
2. Eclairage (solaire) sur les sentes à des points stratégiques
3. Remplacement d'arbres vieillissants
4. Révision des coloris des menuiseries extérieures
5. Amélioration de l'isolation, des toitures, etc...

Toutes les bonnes idées sont à prendre.

Merci à tous, vous êtes les bienvenus au sein de notre conseil syndical et également pour assister à nos réunions qui se déroulent une fois par mois, si vous le souhaitez.

Mireille GUIFFROY

2 – COMMISSION ESPACES VERTS : Mme OTT et Mme GUIFFROY

Mesdames, Messieurs, Copropriétaires de la Brèche aux Loups, Bonjour,

Tout d'abord, je dois m'excuser de n'être pas parmi vous ce matin, une invitation m'oblige, que je n'ai pu refuser.

- Nous avons, cette année, renouvelé le contrat avec notre prestataire ART DE VINCI. Cette société a beaucoup œuvré pour garder nos 25 ha propres et bien entretenus. Elle respecte le cahier des charges où il est noté l'entretien courant des espaces verts le maintien des plantations en bon état. (Taille des haies, élagage et parfois abattage des arbres, tonte régulière des deux parcs, entretien des massifs à fleurs, du Carré vert, et de la Place de la Brèche aux Loups), il y a beaucoup à faire. N'oublions pas les déplacements occasionnels de M. TANNEUX, Responsable, lors de gros orages pour s'occuper des branches cassées, constater la présence de chenilles processionnaires ou même de nids de frelons.

Les leylandis le long de l'allée de la Brèche aux Loups (150 arbres) ont été taillés à 7m20, la bonne hauteur pour préserver la vue sur le site anciennement imprimerie François. Coût : 19200€. Nous conservons le contrat de la Société SCANDELLA qui entretient chaque année les charmes sur la bande verte Allée d'Armainvilliers.

Coût : 6.000€. A la dernière AG nous avons parlé de remplacer les arbres abattus par des arbres à fleurs y compris le long du canal. Notre jardinier doit s'en occuper et nous présentera le projet.

- Cependant il y a un hic !!! **les ALGUES**. Quoi faire avec ces algues qui persistent à stagner sur notre canal. Suite à notre contact avec Les membres de l'Association RENARD (association écologiste de défense de la nature, situé à Roissy), nous avons bon espoir de trouver une solution. Cela fait partie de nos préoccupations et des tâches à résoudre.
- Le canal et le lac sont récurés tous les 4 ans, alternativement 2 ans pour le canal. Je passe la parole à Alain.
- Les bancs, suite à la fermeture à clef de la Brèche aux loups, il est envisagé d'installer deux ou trois bancs autour du lac pour répondre à la demande de nombreux copropriétaires.
- Quoi de neuf ? l'installation de deux ruches dissimulées côté lac. Nous avons répondu à la requête de M. KODOCHRISTOS, Apiculteur passionné, Ozoirien, qui sera responsable et assurera l'entretien. Nous allons créer, comme on dit au Canada, « des aires de butinage » très tendance. Si vous avez des questions au sujet des abeilles, n'hésitez pas à demander à FLORIAN, notre Gardien...un vrai expert !
- Les canards, les oies, les cygnes vont bien, nourris quotidiennement par FLORIAN qui s'occupe des naissances et les protège.
- A propos du CONSEIL SYNDICAL et de notre rôle : nous sommes là pour veiller au respect de notre règlement de copro : 2 fois par an, la Commission Espaces Verts arpente côté rues et côté sentes et se charge de noter des rappels à l'entretien de nos jardins. Notre rôle est purement pédagogique, sans discrimination ni atteinte personnelle. Aussi : pas de palissade / claustra côté sentes. C'est la bonne voie à adopter pour préserver notre précieux site.

Merci beaucoup
Janet OTT

3 – COMMISSION FINANCES : Mme GUERBOIS

Les dépenses générales de notre copropriété ont été vérifiées par 2 membres de votre conseil syndical, aussi nous vous confirmons que le montant du budget réalisé en 2021 est de 155.748 euros, pour une prévision de 183.070 euros.

Les travaux des sentes :

Le printemps 2021 a permis de concrétiser les travaux des deux premières phases de réfection des sentes travaux votée en A.G. en 2019, réalisation d'environ 60% des travaux.

Le montant prévu des travaux comprend les travaux de l'entreprise Villette, la prestation du maître d'œuvre, les honoraires spécifiques à ces travaux du syndicat : montant global des travaux : 565.833 euros (Valorisé avec les indices connus)

Au 31/12/2021, les travaux réalisés représentent 333.639 euros

Par ailleurs sur l'annexe 1, nous pouvons lire que le solde de travaux engagés est négatif pour 32.213,61 euros : c'est pour cette raison que nous vous proposons d'affecter le bonus des dépenses générales de l'année soit 27315,25 euros.

Nous espérons que ce gros chantier de réhabilitation des sentes pourra se poursuivre dans de bonnes conditions, malgré l'inflation qui s'est réveillée ; nous sommes tous conscients que nos sentes sont les poumons verts de notre copropriété.

Un planning d'appels de fonds a déjà été prévu en A.G. mais il est probable qu'il sera insuffisant pour tenir l'intégralité des travaux ; il est clair que votre conseil syndical assistant notre syndic, et avec l'assistance du maître d'œuvre s'impliquent tous pour une réalisation harmonieuse et raisonnable de cet objectif qui valorise nos espaces verts, un grand coup de chapeau à Mr Alain Barge qui n'économise absolument pas son temps pour notre bien commun.

Le compte travaux CCLO -Le loyer brut annuel payé par l'association du CCLO est supérieur à 17.000 euros : une partie vient en déduction des charges pour 1.683 euros, l'autre partie est gardée et constitue le fond de travaux CCLO à réaliser : ce fond au 31/12/21 s'élève à 36.327.71 euros, ligne budgétaire qui nous servira pour le ravalement, quand nous en aurons décidé. Ce montant est lisible dans l'annexe 1 : il est regroupé avec des écarts d'avances à régulariser sur des mutations pour un montant résiduel de 2.899.10 euros (montant Crédeurs divers compte 462 = 39.228.81 euros).

Le recouvrement des charges de copropriété auprès des copropriétaires est – en général- satisfaisant, néanmoins un gros dossier de plus de 8.000 euros est au tribunal, et l'ensemble des copropriétaires a, d'ores et déjà, subi des frais de contentieux, à ce sujet : en principe, lors du futur jugement nous devrions être indemnisés au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Par ailleurs 2 dossiers dépassent 1.000 euros et nous demandons au syndic de suivre au plus près toute dérive, et de ne pas manquer de communiquer copropriétaire par copropriétaire.

Soyez assurés que votre conseil syndical est attentif aux copropriétaires, dans le cadre réglementaire qui est celui d'une copropriété.

Catherine GUERBOIS

4 – COMMISSION HYGIENE ET SECURITE : Mr PROUST

La Commission Hygiène et Sécurité s'applique à maintenir une sécurité maximale et un bon niveau d'hygiène pour que l'ensemble des copropriétaires profitent des espaces communs en toute quiétude.

Les résidents de la copropriété aspirent à pouvoir disposer de nos beaux espaces verts sans gêne ni nuisance. Notre Commission veille, en nous appuyant sur la présence de notre - très polyvalent - gardien-concierge et notre règlement de copropriété, à un respect du vivre-ensemble maximal sur la copropriété. Pour cela, notre "gardien-concierge" est présent sur la copropriété 35 heures par semaine et 10 heures les week-ends entre le 1er avril et le 31 octobre.

Vivre-ensemble dans les espaces verts

Suite au vote de la résolution n°21 de l'AG au printemps 2019, encadrant la tenue des chiens en laisse dans les espaces verts, le Conseil Syndical n'a à ce jour reçu aucun nouveau courrier évoquant une "bagarre de chiens", un / des chien(s) non tenu(s) en laisse agressif(s) ou intimidant des copropriétaires dans les espaces communs.

Pour rappel, l'objectif n'est pas d'interdire à nos amis canins de se défouler mais de tout faire pour améliorer le "partage" du parc et donc de les mettre en laisse lorsque l'on croise un / des promeneurs permet d'éviter toute attitude dérangeante / intimidante et surtout de pouvoir ne pas perdre de vu son animal s'il fait une déjection. Nous rappelons que, comme dans tout espace public, chaque copropriétaire doit être "maître" de son animal et de ses faits incluant le ramassage de ses déjections.

Maintenant que les sentes ont été refaites, notre gardien s'emploie davantage à rappeler que les déplacements en vélo ou trottinette électrique sont interdits car ils peuvent être dangereux pour les promeneurs.

Les copropriétaires "vigie"

Dans le cadre du changement climatique, et face à la possibilité accrue de forts coups de vent ou orages violents sur notre "parc arboré" vieillissant, nous nous appliquons à surveiller systématiquement et établir le cas échéant des périmètres de sécurité pour protéger les promeneurs de chutes d'arbres ou de branches.

Nous comptons sur votre attention pour détecter et signaler ces risques à notre gardien. Il en est de même pour les nids de frelons asiatiques dont la majorité des localisations a été permise grâce à vos signalements.

Fermeture des portillons le 1er juillet

Ayant constaté des publicités de promoteurs "voisins" présentant nos espaces verts comme un "square", ayant constaté une augmentation de la présence de non-copropriétaires depuis plusieurs années, nous nous joignons à la Commission Travaux pour mettre en place la nécessité d'un tour de clés pour ouvrir les portillons. Cela aura à minima un effet dissuasif même si quelqu'un de déterminé pourra tout de même entrer...

Effractions et vols "côté rue"

Les rues et trottoirs de notre quartier ayant été rétrocédées à la municipalité d'Ozoir en 1999, tout acte de vandalisme, de vol, d'effraction est du ressort / doit être signalé aux forces de police compétentes. La multiplication des dépôts de main courante ou de plainte permettent de renforcer notre demande d'augmentation des rondes sur les 2 allées circulaires et dans les impasses.

Néanmoins, vous pouvez ensuite remonter les informations au gardien ou à un membre du Conseil Syndical pour qu'avec les informations collectées, des actions de relance ou de communication puissent être envisagées.

Merci pour votre écoute ou votre lecture,

Guillaume Proust, *responsable de la Commission Hygiène et Sécurité*

5 – COMMISSION TRAVAUX : Mr BARGE

LES SENTES

La première et deuxième phase (côté lac) ont été finies et payées. Les travaux ont duré 3 mois d'avril à juin. Durant ce chantier, il y eu 6 réunions avec le maître d'œuvre, l'entreprise Villette, le représentant de Foncia et les membres du conseil syndical. Les grosses pluies estivales et hivernales ont été un bon test pour nos sentes. Malgré les deux puisards en bout de sente Brèche aux loups –Diderot, l'eau avait du mal à s'évacuer. Nous avons solutionné le problème par l'achat d'une pompe. Il reste, à ma connaissance lors de fortes pluies, une rétention d'eau devant un portillon. L'entreprise est au courant et va y remédier.



N'hésitez pas à nous remonter les problèmes. Les copropriétaires ne doivent en aucun cas se servir des allées en stabilisé pour y déverser les nettoyages de bassins, piscines, etc., merci d'avance.

FERMETURE DE LA BRECHE

500 clés ont été fabriquées à Ozoir par Brico Marché pour un montant de 1.995,00 € TTC soit 3,99 € pièce. J'ai communiqué la provenance, non pas pour faire de la pub, mais afin de négocier le prix pour les clés à venir.

L'entreprise C77 pose en ce moment 6 serrures adaptées aux anciens portillons pour un montant de 2.590,90 € TTC et fait en même temps des travaux de maintenance sur 3 portillons (grooms, scellements, soudures diverses) pour un montant de 2.028,00 € TTC.

PLANCHES DE PASSERELLE

Cette année, nous avons essayé un autre produit beaucoup moins coûteux et plus dans l'air du temps. Nous avons opté pour des planches en pin traité venant de France au lieu de planches en bois exotique venant de l'autre bout du monde. Ces 30 planches nous sont revenues à 612,00 € TTC soit 20,40 € pièce. L'avenir nous dira si ce choix est payant.

POMPE DE RELEVAGE

Suite à une utilisation intensive, nous avons grillé le moteur qu'il a fallu changer pour un montant de 1.425,00 €.

PAS D'AUTRE TRAVAUX PREVU POUR 2022.

Alain BARGE

6 – COMMISSION RELATION EXTERIEURE : Mr CLOMENIL

Créée au sein du conseil syndical, cette commission a pour objectif le suivi des événements extérieurs à la copropriété qui ont, ou auront, un impact pour la copropriété de la Brèche aux Loups.

Ces derniers mois, le gros de notre activité concerne le programme « coté Faubourg » (ex terrain Diversey) réalisé par Nexity, pour lequel nous avons dû intervenir pour faire modifier les encarts publicitaires du promoteur qui présentaient les parcs, propriétés de la Brèche aux Loups (plan d'eau et canal), comme étant des parcs publics accessibles par les futurs propriétaires de son programme immobilier.

Dans le permis de construire octroyé par la Mairie, sans consultation préalable, le promoteur avait prévu un accès à partir de l'Allée d'Armainvilliers (face à la Rue Millet) traversant la bande verte propriété de la Brèche aux Loups. Le conseil Syndical est intervenu auprès du promoteur, de la direction de l'urbanisme de la commune et du SDIS 77, pour faire modifier le plan de masse du projet et supprimer cet accès.

Nous avons également constaté que les intervenants sur ce chantier, prenaient l'habitude de « stocker » du matériel sur cette bande verte (groupe électrogène, grilles...). Pour éviter toute mésentente ultérieure, nous avons fait réaliser un constat d'huissier avec comme mission : *« d'attester / constater que la bande verte est plantée d'arbres (charmes pyramidaux) sans discontinuité et qu'aucun passage d'aucune sorte n'est construit / aménagé à cet endroit. De même, un grillage en bon état partage les 2 parcelles mitoyennes ».*

En septembre 2021, la Mairie a accordé un permis de construire modificatif, portant le nombre de logement de 209 à 253, ce qui ne manquera pas de poser des problèmes de stationnements dans les rues attenantes.

Le 30 décembre 2021, à la suite des travaux de terrassement sur le site « Diversey » (perçage d'une cuve) une importante quantité d'hydrocarbure se repend sur le site (5 000 m² selon la Mairie), engendrant de fortes odeurs incommodantes pour les riverains du site. Pendant tous les travaux de pompage le conseil syndical est resté en relation avec les différentes parties prenantes, malgré les difficultés à obtenir des informations. Le conseil syndical n'a qu'une marge de manœuvre judiciaire réduite et par conséquent, pour les désagréments subis par les riverains, les plaintes et/ou mains courantes, ne peuvent faire l'objet que de procédures déposées à titre individuel par les copropriétaires.

Le 2 février, nous constatons qu'un camion réalise le pompage des hydrocarbures sur le terrain « Diversey » en passant le tuyau de pompage par la bande verte et ceci sans solliciter au préalable notre autorisation. Une fois l'opération effectuée, lors du retrait du tuyau, des hydrocarbures se sont répandus, sur notre terrain ainsi que sur la chaussée Allée d'Armainvilliers, occasionnant une pollution. A notre demande, la police municipale et les services techniques sont intervenus pour sécuriser la voie publique et limiter la pollution du réseau pluvial.

Une main courante a été déposée par le conseil syndical auprès de service de police pour la pollution sur notre terrain (plainte refusée par ces services). Des contacts téléphoniques ont eu lieu avec la société qui a réalisé le pompage. Contacts qui sont restés sans suite. Un courrier lui a été adressé pour envisager de possibles répercussions sur la végétation de la bande verte à la suite de cette pollution.

Un courrier a été adressé au Maire d'Ozoir pour obtenir plus de transparence sur la pollution du terrain « Diversey », notamment sur les résultats des analyses effectuées. Le 12 avril, la réponse du Maire a été déposée dans les boîtes aux lettres des riverains pour signifier la fin des travaux de pompage, l'absence de pollution récurrente et la reprise des travaux.

Des odeurs d'hydrocarbure étant à nouveau perceptibles par les riverains de la Brèche aux Loups, lors de la reprise des travaux de terrassement, le conseil syndical a adressé au Maire un nouveaux courrier, demandant à pouvoir consulter l'ensemble des résultats détaillés des analyses effectuées sur le site, en particulier le mode opératoire et la profondeur des sondages effectués, ainsi que l'organisation d'une réunion d'information et de concertation, en sa présence, d'une part et d'autre part les résidents du Fond de Brac et de la Brèche aux Loups.

Le conseil syndical restera en attentif et réactif pendant toute la durée des travaux. Les copropriétaires sont invités à nous faire remonter les constats qu'ils feront.

Pascal CLOMENIL

Points divers :

- Voir s'il est nécessaire de changer le portail situé au bout du canal.
- Quid référé préventif – coût.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.
Fin commissions 11H30.



5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**

Majorité nécessaire : Article 24

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 46042 sur 46042 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 46042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 209 tantièmes.

OECHSNER DE CONINCK (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **MISE DU SOLDE CREDITEUR DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 EN FONDS TRAVAUX LOI ALUR**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée générale donne son accord pour que les 27.315,35 €, solde créateur de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, soient mis en Fonds travaux loi ALUR.

POUR : 45882 sur 45998 tantièmes.

CONTRE : 116 sur 45998 tantièmes.

VIALE (116).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

DEFAILLANTS : 253 tantièmes.

LOKA LUCIEN (253).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. **DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA MEAUX**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA MARNE LA VALLEE, dont le siège social est 409 PLACE GUSTAVE COURBET - LA CLOSERIE DU MONT-D'EST - 93194 NOISY-LE-GRAND en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 21/05/2022 jusqu'au 30/09/2023.

Son établissement secondaire, FONCIA MEAUX - 5 RUE ARISTIDE BRIAND - 77100 MEAUX assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Pour le prochain contrat qui sera proposé, le syndic proposera des honoraires similaires sans augmentation et pour 3 ans.

POUR : 42674 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 1184 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 2393 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), BOUYOU (209), GUERY (248), GUYONNAUD (170), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (215), NEYMARCK CAROLINE (209), PAINDAVOINE (252), PELISSIER (170), PIALLAT (209), ROTHAN MARIE CLAIRE (224).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 42674 sur 43858 tantièmes.

CONTRE : 1184 sur 43858 tantièmes.

ASSIE / VERNIER (293), KLEMM (253), OECHSNER DE CONINCK (209), RODEMBOURG/PENALBA (209), VESTIEU / WELLEBOUCK (220).

ABSTENTIONS : 2393 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), BOUYOU (209), GUERY (248), GUYONNAUD (170), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (215), NEYMARCK CAROLINE (209), PAINDAVOINE (252), PELISSIER (170), PIALLAT (209), ROTHAN MARIE CLAIRE (224).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. DESIGNATION DU SYNDIC GRETZ PRESTIG'IMMO

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne GRETZ PRESTIG'IMMO, dont le siège social est 76 RUE DE PARIS – 77220 GRETZ ARMAINVILLIERS en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 21/05/2022.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 2521 sur 98841 tantièmes.

ASSIE / VERNIER (293), CADET (209), DELAUNE (253), KLEMM (253), LAFORGE (209), LUCAS CAROLINE (233), OECHSNER DE CONINCK (209), PEREZ PAUL (209), RODEMBOURG/PENALBA (209), ROTHAN MARIE CLAIRE (224), VESTIEU / WELLEBOUCK (220).

CONTRE : 38958 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 4563 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), BOUYOU (209), BRETON (209), CARRERE (248), DEVINANTE (170), GIDOIN / MILESI (209), GUERY (248), GUYONNAUD (170), GUYONNET (209), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (215), LARDY / DUBOURG (209), MEYER F. (293), NEYMARCK CAROLINE (209), PAINDAVOINE (252), PELISSIER (170), PIALLAT (209), PONTIER / PETIT (253), RAGONNET (239), VIALE (116), VILLEFRANQUE (239).

DEFAILLANTS : 209 tantièmes.

FILIPPI (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :
Mr BARGE, Mr CLOMENIL, Mme GUERBOIS, Mme GUIFFROY, Mme OTT,
Mr PAINDAVOINE, Mr PROUST, Mr SCHACH.

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues uninominale : Mr BARGE, Mr CLOMENIL,
Mme GUERBOIS, Mme GUIFFROY, Mme OTT, Mr PAINDAVOINE, Mr PROUST,
Mr SCHACH.
Se portent candidats : Mr JUSTON, Mr SANCHO MARTIN et Mme TOLNER

9.1 Candidature de Monsieur BARGE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45564 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 687 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45564 sur 45564 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45564 tantièmes.

ABSTENTIONS : 687 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.2 Candidature de Monsieur CLOMENIL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45564 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 687 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45564 sur 45564 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45564 tantièmes.

ABSTENTIONS : 687 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.3 Candidature de Madame GUERBOIS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45340 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 463 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45340 sur 45803 tantièmes.

CONTRE : 463 sur 45803 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), LAZERME (224).

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.4 Candidature de Madame GUIFFROY

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45564 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 239 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45564 sur 45803 tantièmes.

CONTRE : 239 sur 45803 tantièmes.

AUDA MAXIME (239).

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.5 Candidature de Madame OTT

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 44961 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 842 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 44961 sur 45803 tantièmes.

CONTRE : 842 sur 45803 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), BERTON (224), LARDY / DUBOURG (209), VIVIEN THEDDY (170).

ABSTENTIONS : 448 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.6 Candidature de Monsieur PAINDAVOINE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 44003 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 1313 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 935 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 44003 sur 45316 tantièmes.

CONTRE : 1313 sur 45316 tantièmes.

BERNARD JEAN (233), DEVINANTE (170), DUDOGNON / MORAO (224), FILIPPI (209), LAZERME (224), MARCER / LIVROZET (253).

ABSTENTIONS : 935 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.7 Candidature de Monsieur PROUST

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45340 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 911 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), BERTON (224), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45340 sur 45340 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45340 tantièmes.

ABSTENTIONS : 911 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), BERTON (224), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.8 Candidature de Monsieur SCHACH

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45564 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 687 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45564 sur 45564 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45564 tantièmes.

ABSTENTIONS : 687 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.9 Candidature de Monsieur JUSTON

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45394 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 857 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), GUYONNAUD (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45394 sur 45394 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45394 tantièmes.

ABSTENTIONS : 857 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), GUYONNAUD (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.10 Candidature de Monsieur SANCHO MARTIN

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45394 sur 98841 tantièmes.

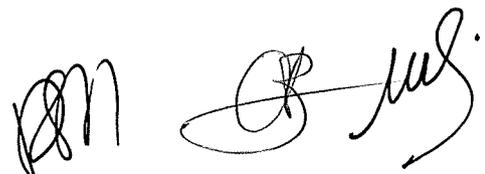
CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 857 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), GUYONNAUD (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.



L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45394 sur 45394 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45394 tantièmes.

ABSTENTIONS : 857 tantièmes.

AUDA MAXIME (239), DELFAU VANESSA (239), GUYONNAUD (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.11 Candidature de Madame TOLNER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 45394 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 239 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 618 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), GUYONNAUD (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45394 sur 45633 tantièmes.

CONTRE : 239 sur 45633 tantièmes.

AUDA MAXIME (239).

ABSTENTIONS : 618 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239), GUYONNAUD (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.12 Candidature de Madame SALMON - CHATELET

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 39764 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 418 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1606 tantièmes.

DELAUNE (253), DELFAU VANESSA (239), DUDOGNON / MORAO (224), LEBRETON (248), NEYMARCK CAROLINE (209), RODEMBOURG/PENALBA (209), ROTHAN MARIE CLAIRE (224).

DEFAILLANTS : 4463 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), ASSIE / VERNIER (293), AUDA MAXIME (239), BERNARD J.F(209), BERTON (224), BOUYOU (209), CADET (209), DEVINANTE (170), FILIPPI (209), GUYONNET (209), LARDY / DUBOURG (209), LAZERME (224), LOKA LUCIEN (253), LUCAS CAROLINE (233), PELISSIER

(170), PELISSIER CLAUDE (248), PIALLAT (209), RAGONNET (239), VESTIEU / WELLE BROUCK (220), VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 39764 sur 40182 tantièmes.

CONTRE : 418 sur 40182 tantièmes.

AL (248), GUYONNAUD (170).

ABSTENTIONS : 1606 tantièmes.

DELAUNE (253), DELFAU VANESSA (239), DUDOGNON / MORAO (224), LEBRETON (248), NEYMARCK CAROLINE (209), RODEMBOURG/PENALBA (209), ROTHAN MARIE CLAIRE (224).

DEFAILLANTS : 4463 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), ASSIE / VERNIER (293), AUDA MAXIME (239), BERNARD J.F.(209), BERTON (224), BOUYOU (209), CADET (209), DEVINANTE (170), FILIPPI (209), GUYONNET (209), LARDY / DUBOURG (209), LAZERME (224), LOKA LUCIEN (253), LUCAS CAROLINE (233), PELISSIER (170), PELISSIER CLAUDE (248), PIALLAT (209), RAGONNET (239), VESTIEU / WELLE BROUCK (220), VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.13 Candidature de

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Absence de candidat. En conséquence, cette résolution est sans objet.

9.14 Candidature de

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Absence de candidat. En conséquence, cette résolution est sans objet.

10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 500,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 46251 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 46251 sur 46251 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 46251 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 5.000,00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 46012 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 239 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 46012 sur 46012 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 46012 tantièmes.

ABSTENTIONS : 239 tantièmes.

DELFAU VANESSA (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.



12. **REEVALUATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à la somme de 173.345,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 45565 sur 46042 tantièmes.

CONTRE : 477 sur 46042 tantièmes.

LOKA LUCIEN (253), ROTHAN MARIE CLAIRE (224).

ABSTENTIONS : 209 tantièmes.

OECHSNER DE CONINCK (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 173.345,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 45570 sur 45570 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 45570 tantièmes.

ABSTENTIONS : 457 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), OECHSNER DE CONINCK (209).

DEFAILLANTS : 224 tantièmes.

ROTHAN MARIE CLAIRE (224).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à 10 % du montant du budget prévisionnel soit 17.334,50 €.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 45803 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 209 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

DEFAILLANTS : 239 tantièmes.

VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 45803 sur 46012 tantièmes.

CONTRE : 209 sur 46012 tantièmes.

OECHSNER DE CONINCK (209).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

DEFAILLANTS : 239 tantièmes.

VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 10 % du montant du budget prévisionnel soit 17.334,50 €.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 46042 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 209 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 46042 sur 46251 tantièmes.

CONTRE : 209 sur 46251 tantièmes.

OECHSNER DE CONINCK (209).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.



16. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule

La loi Elan du 23 novembre 2018 prévoit une obligation de mise en conformité des règlements de copropriété avec la réglementation relative aux parties communes spéciales, aux parties communes à jouissance privative et aux éventuels lots transitoires. La loi Elan précise (article 209 II) : « à cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété ».

16.1 MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC ALTEVA AVOCATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de procéder à une étude pour la mise en conformité du règlement de copropriété (uniquement pour la réglementation relative aux parties communes spéciales, aux parties communes à jouissance privative et aux éventuels lots transitoires c'est-à-dire par exemple, la propriété des jardins).

Elle décide de confier cette mission à ALTEVA AVOCATS pour un montant de 936,00 € TTC selon devis joint à la convocation, comprenant un volet analyse de l'existant et un volet rédaction du modificatif.

Pour le financement de cette mission, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 1^{er} octobre 2022 pour 50 %,
- Le 1^{er} janvier 2023 pour le solde.

POUR : 4054 sur 98841 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), BERNARD J.F. (209), CADET (209), DELFAU VANESSA (239), DEVINANTE (170), DUDOGNON / MORAO (224), LARDY / DUBOURG (209), LAZERME (224), LEBRETON (248), LOKA LUCIEN (253), LUCAS CAROLINE (233), PELISSIER CLAUDE (248), PEREZ PAUL (209), RAGONNET (239), RODEMBOURG/PENALBA (209), ROTHAN MARIE CLAIRE (224), VESTIEU / WELLEBOUCK (220).

CONTRE : 40567 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1630 tantièmes.

BOUYOU (209), FILIPPI (209), GUYONNET (209), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (215), MEYER F. (293), PELISSIER (170), PIALLAT (209), VIALE (116).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

16.2 MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC NOMADE PROCESS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de procéder à une étude pour la mise en conformité du règlement de copropriété (uniquement pour la réglementation relative aux parties communes spéciales, aux parties communes à jouissance privative et aux éventuels lots transitoires c'est-à-dire par exemple, la propriété des jardins).

Elle décide de confier cette mission à NOMADE PROCESS pour un montant de 756,00 € TTC selon devis joint à la convocation, comprenant un volet analyse de l'existant et un volet rédaction du modificatif.

Pour le financement de cette mission, l'Assemblée Générale autorise le syndic à inclure cette dépense dans le budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des exercices à venir, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

POUR : 43857 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 1173 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1221 tantièmes.

BOUYOU (209), FILIPPI (209), GUYONNET (209), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (215), PELISSIER (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 43857 sur 45030 tantièmes.

CONTRE : 1173 sur 45030 tantièmes.

*DELAUNE (253), DELFAU VANESSA (239), DUDOGNON / MORAO (224), LEBRETON (248),
RODEMBOURG/PENALBA (209).*

ABSTENTIONS : 1221 tantièmes.

BOUYOU (209), FILIPPI (209), GUYONNET (209), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (215), PELISSIER (170), PIALLAT (209).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

17. ASSURANCE MULTIRISQUES

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

FONCIA dispose d'un courtier dédié, ASSURIMO, dont le rôle est de rechercher pour ses clients les meilleures garanties au meilleur prix et de les assister dans la gestion des sinistres.

Fort du nombre d'immeubles gérés par Foncia, ASSURIMO obtient des tarifs très concurrentiels renégociés chaque année auprès des principales compagnies du marché, et a mis en place un intercalaire (complément de garanties imposé aux compagnies par un courtier en assurance) très favorable pour les copropriétés.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO, pour lancer un appel d'offres, et négocier un nouveau contrat d'assurance multirisque immeuble auprès d'une nouvelle compagnie ou avec celle titulaire du contrat actuel, sous réserve de respecter impérativement l'une des deux conditions suivantes :

- de meilleures garanties sans augmentation tarifaire,
- un meilleur tarif sans diminution des garanties.

Il est précisé que le résultat de l'appel d'offres sera transmis au conseil syndical pour choix de l'assureur.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

POUR : 42802 sur 44267 tantièmes.

CONTRE : 1465 sur 44267 tantièmes.

ASSIE / VERNIER (293), BRETON (209), CARRERE (248), KLEMM (253), OECHSNER DE CONINCK (209), PONTIER / PETIT (253).

ABSTENTIONS : 1760 tantièmes.

BERDOULAT / DIAS (170), CHEVILLIET (233), GUERY (248), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (215), LE CAM ANNIE (224), NEYMARCK CAROLINE (209), PAINDAVOINE (252), RUFFIER (209).

DEFAILLANTS : 224 tantièmes.

ROTHAN MARIE CLAIRE (224).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. **AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE**

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

La loi 2021-1520 du 25 novembre 2021 autorise les services de police et de gendarmerie nationales à accéder aux parties communes des immeubles à usage d'habitation, sans qu'une décision d'assemblée générale soit nécessaire.

Une autorisation doit néanmoins être donnée pour la police municipale.

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police municipale, la police de l'eau et la police chargée de l'environnement à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

POUR : 46042 sur 46251 tantièmes.

CONTRE : 209 sur 46251 tantièmes.

OECHSNER DE CONINCK (209).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

19. **ISOLATION EXTERIEURE DES FACADES DES BLANCHE-NEIGE ET BUNGALOW**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Des copropriétaires de maison jumelée type « Blanche-Neige » et « Bungalow » ont saisi le Conseil syndical d'une demande de travaux de réfection complète de leur façade en demandant l'autorisation de pouvoir effectuer une isolation par l'extérieur conformément à la réglementation environnementale en vigueur. Leur voisin ne souhaitant pas participer à cette réfection, ces travaux allaient ainsi modifier l'aspect extérieur et l'harmonie des maisons jumelées (sur-épaisseur et décrochement de façade).

Les façades des 102 maisons type « Blanche-Neige » et de 26 des 40 maisons type « Bungalow » sont "en copropriété entre les deux propriétaires voisins" en vertu de l'article 3 de la première partie du Règlement de copropriété « Définition des Parties Privatives » page 21. Cet article stipule également : "Les réparations éventuelles seront supportées par moitié par chacun des propriétaires." Les deux voisins doivent donc être d'accord pour changer leur façade et à frais partagés en principe.

Il est néanmoins difficile d'imposer des travaux à son voisin dont le coût peut être important.

Ces modifications devant se multiplier à l'avenir du fait de l'âge des maisons, le Conseil syndical a souhaité mettre à l'ordre du jour une autorisation générale pour chaque copropriétaire de maison « Blanche-Neige » et « Bungalow » de procéder à ces modifications à plusieurs conditions :

- obtenir l'accord du voisin propriétaire de la maison « Blanche-Neige » ou « Bungalow » jumelée,
- obtenir toutes les autorisations administratives,
- informer le Conseil syndical avant le commencement des travaux en lui adressant les autorisations décrites ci-dessus,
- prendre en charge l'intégralité du coût des travaux,
- que les travaux soient effectués dans les règles de l'art pour ne pas endommager la façade de la maison jumelée,
- la sur-épaisseur et le décrochement de la façade ne doit être due qu'à la pose de l'isolation et dans la limite de cette dernière,
- la couleur de la façade terminée doit être conforme à celles prévues par le règlement de copropriété à savoir RAL 9003, 9010 ou 9016.

Résolution :

L'Assemblée Générale donne une autorisation générale pour chaque copropriétaire de maisons jumelées « Blanche-Neige » et « Bungalow » de procéder à ces réfections de façade avec isolation par l'extérieur aux conditions suivantes :

- obtenir l'accord du voisin propriétaire de la maison « Blanche-Neige » ou « Bungalow » jumelée,
- obtenir toutes les autorisations administratives,
- informer le Conseil syndical avant le commencement des travaux en lui adressant les autorisations décrites ci-dessus,
- prendre en charge l'intégralité du coût des travaux,
- que les travaux soient effectués dans les règles de l'art pour ne pas endommager la façade de la maison jumelée,
- la sur-épaisseur et le décrochement de la façade ne doit être due qu'à la pose de l'isolation et dans la limite de cette dernière,
- la couleur de la façade terminée doit être conforme à celles prévues par le règlement de copropriété à savoir RAL 9003, 9010 ou 9016.

POUR : 44868 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1144 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), BOUYOU (209), DELFAU VANESSA (239), GUYONNET (209).

DEFAILLANTS : 239 tantièmes.

VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 44868 sur 44868 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 44868 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1144 tantièmes.

ANDRY DOMINIQUE (248), AUDA MAXIME (239), BOUYOU (209), DELFAU VANESSA (239), GUYONNET (209).

DEFAILLANTS : 239 tantièmes.

VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

20. PROCES-VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Une réunion contradictoire de bornage de la propriété de la SCCV OZOIR – CHEVALIER, propriétaire des parcelles sises à OZOIR LA FERRIERE, cadastrées Section AS n°127, 128 s'est déroulé le lundi 20 décembre 2022. Une deuxième réunion a eu lieu le mercredi 6 avril 2022 en présence de votre syndic afin de confirmer que la limite séparative avec la propriété de LA BRECHE AUX LOUPS cadastrée Section AS n°115 est la position de l'ancienne clôture séparative. Cette clôture séparative est l'élément remarquable reconnu pour la définition des limites.

Dans le cadre de la procédure à appliquer en cas de bornage d'un fond soumis au statut de la copropriété, un exemplaire du Procès-Verbal de Bornage et de Reconnaissance de Limites mis à jour est joint à la convocation, dont la validation doit être mise à l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

Résolution :

L'Assemblée Générale valide le Procès-Verbal de Bornage et de Reconnaissance de Limites de la propriété de la SCCV OZOIR – CHEVALIER, propriétaire des parcelles sises à OZOIR LA FERRIERE, cadastrées Section AS n°127, 128 et confirme que la limite séparative avec la propriété de LA BRECHE AUX LOUPS cadastrée Section AS n°115 est la position de l'ancienne clôture séparative. Cette clôture séparative est l'élément remarquable reconnu pour la définition des limites.

POUR : 44883 sur 98841 tantièmes.

CONTRE : 239 sur 98841 tantièmes.

ABSTENTIONS : 890 tantièmes.

BOUYOU (209), DELFAU VANESSA (239), GUYONNET (209), PHENGSAVATDY / GAUTIER (233).

DEFAILLANTS : 239 tantièmes.

VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 44883 sur 45122 tantièmes.

CONTRE : 239 sur 45122 tantièmes.

AUDA MAXIME (239).

ABSTENTIONS : 890 tantièmes.

BOUYOU (209), DELFAU VANESSA (239), GUYONNET (209), PHENGSAVATDY / GAUTIER (233).

DEFAILLANTS : 239 tantièmes.

VILLEFRANQUE (239).

204 copropriétaires totalisent 46251 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

21. **INFORMATION** : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

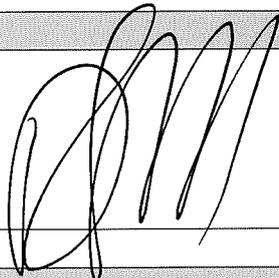
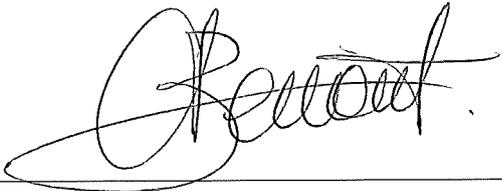
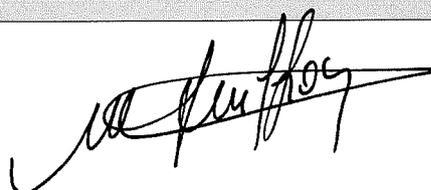
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 13h09.

Le Président	
Monsieur SANCHO - MARTIN	
Le Secrétaire	
Monsieur BENOIST	
La scrutatrice	
Madame GUIFFROY	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

