Fontenoy
Groupe
Immobilier

PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 20 AVRIL 2013

L'AN DEUX MIL TREIZE le vingt avril à 9H, les copropriétaires de la résidence SDC LA BRECHE AUX LOUPS se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivant :

SALLE DE SPECTACLES DU CCLO
GRANDE 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 9H45

Étaient absents et non représentés :

SCI AM LA FERRIERE(220)
DOS SANTOS/PERRIER(209)
ACHEZ/FIEVET(209)
ADIN(233)
SCI AL(248)
INDIVISION ALBERT(170)
ALBERT A/JURICIC O(253)
ALLARD B(170)
ALLONCLE/BALESI(248
DA SILVA(248)
AMIGUES(224)
ANDRY(248)
APRUZZESE(160)
ARBOUSSET(209)
ATTIA(167)
AUBOUET(224)
AUBRAY(306)
AULAS(233
BANG ROUHET(248)
BELLILIS(253)
GONCALVES TEIZEIRA(224)
BENECH(229)
BERGER(224)
BERGERON(170)
BERNARD/MARTIN(233)
BERNARD/PEZIN(248)
BERNARD JF (209)
BERNARD J(233)
BOURDELIN(248)
BOURDON/VANDERKERKEN(222)
BOUYON(209)
BREBANT(209)
BROUANT P (205)
BRUNE(209
BRUNET JM(209)
BRUNET P(224)
BUFFIERE(248)
BURY(293)
CALBOURDIN(170)
CANDELIER/AGOSTINHO(56)
CARDON(321)
CARRERE(248)
CERVANTES(209)
CHAIRAY(209)
CHARRON(252)
CHIABODO(239)
CHOCQUET(220)
CLINIQUE VETERINAIRE/CORD(628)
COLINEAU(117)
CORDIER(239)
COUTURIER C(248)
COUTURIER I(253)
SCI DH(209)
DOUCHY(239)
DUCATE(209)
DUDOGNON/MORAO(224)
DUPONT(244)
EISEHUT(86)
EVRARD(266)
FERREIRA
FOUQUET(220)
FOURET(132)
GAIGEARD(253)
GASSIEN(224)
GAY(209)
GEORGEL(229)
GIDOIN/MILESI(209)
GOMICHON/SCHIANO(220)
GOTIN/BONNEAU(209)
GOUDE(86)
GOUTORBE(222)
GRANDCOIN/DUPEYROUX(209)
GRAVERON(229)
GRAVOT(233)
GROSBOIS C(209)

BINETRUY(293)
BLANCHET(383)
GONCALVES FONTE(209)
BONNEYRAT(209)
BOUDES/BELNOUE (224)
BOULANGER(224)
BOULARD/COSTE(209)
BOULY(209)
SCI IMMEX(224)
JALQUIN(209)
JAOUEN/BENABDALLAH(209)
JARDIN/DELAGE(170)
JARRIDE(220)
JAY(224)
JEAMBRUN(170)
JEHANNET(239)
JOUVE/NEDEL(248)
JOUY(209)
JYB SARL(557)
KAFKA(253)
KINEBRECHE SCI (164)
KRYSTALLIDIS/PONSOT(248)
LOU SCI(168)
LA BRECHE AUX LOUPS AB(15)
LACOUR/CARBONNEL(209)
LAFORGE(209)
LAIGO(229)
LAILLE(170)
LAMOURE(209)
LANGLOIS(233)
LANTOINE(321)
MARIETTE(253)
ROUXEL(224224)
MARTIN(248)
MURCIA(143)
MAZZONI(266)
MEUNIER(233)
MICHEL(224)
MILLOT(321)
MINCHELLA(229)
MOLINIER(321)
MONNERAUD-MOIS(253)
MONTES MOULY(239)
MOULY(209)
MULLER(246)
PERROT/CORNU(253)
SOCOLOVERT(224)
SPANNEUT(209)
TAVAREZ(224)
TIJANI/HUPLIA(209)
TRIOLET(209)
VALO/DANO(253)
VASSEUR(224)

DAMMAN(229)
DARRE(321)

DECAUX(15)
DECHELLE(233)
DELACOURT(170)
DEMMA(248)
DESMONS(293)
LARDY/DUBOURG(209)
LAURIER/DUBORY(248)
LE FLEM(248)
LE PEN/ROUSSEAUX(209)
LE THENO(209)
LEBRETON/BEGBIN(239)
LECLERC(248)
LECONTE DE LISLE SCI(164)
LECOROLLER(233)
LEFEVRE(170)
LEPEUT/HOURCADE(209)
LEPYMS(201)
LESPINAS(220)
LOPES/BEAUCOURT(229)
REI/ELIOT(170)
MADELEINE(170)
MAGNIADAS(224)
MAGRANER(209)
MAHIEU(253)
MAILHE(224)
MAIRET(248)
MALHEUX(233)
MARIE(239)
NAUDIN/MINOUS(220)
MARQUES(233)
NAVILIAT(248)
NAVARRO(209
NEVEU(233)
NOGUEIRA BARBOSA(229)
NOIZET(248)
PADRUTT(253)
PAILLEZ(248)
PARENT(59)
PAULIN(248)
PEREZ/BERINGUA(233)
PEREZ P(209)
PERRET(224)
SINNIGER(321)
SORABELLA(229)
STECKAR(233)
TETEVUIDE(248)
TOLNER(321)
TROMBETTA(209)
VAN DEN DAELE(224)
VERGON(58)

GUIEUX(248)
GUILLERM/THOMAS(220)

HALLER(209)
HEINRICH(86)
HELAL(248)
HERMANS(248)
HUBERT/LECOT(132)
PHAN(253)
PHENGSAVATDY/GAUTIER(233)
PICARD(253)
PIERCHON/FOIX(170)
PIETE(239)
PIGAGLIO(253)
PONTIER/PETIT(253)
PORTGLIATTI(220)
PRIGENT(248)
RAMOND(209)
RAVAT(220)
RAZAT(170)
REBEYROL(170)
RECEVEUR/GARCIA(209)

RENAUD(253)
RENO/LETE(248)
RICARD(379)
RIDEL(170)
ROQUES/MANA(248)
ROSENBERG/STREIFF(253)
ROUSSEAU/CAPY(224)
ROUSSELIERE(248)
ROUXEL(224)
RUFFIER(209)
SABOURAUD(224)
SALLES(220)
SARTON(248)
SASTRE/RAYMOND(248)
SAUNIER(253)
SCAPIN(209)
SCHAFF(233)
SCHALLER(248)
SCHEWINGT(209)
SCIARDIS(170)
SENECAL/CHICARD(248)
SIMOUTRE/MALOISEL(253)
SOARES(15)
SOUCHON/LIEVAL(209)
TANGUY(248)
THERY(281)
TONOLLI(115)
VACHER(209)
VAN DER WOERD(209)
VIALE(116)

VINCENSINI(56) WAJNGLAS(229) WATTEZ(209)
WEISS(209) YVETTE SCI(248) ZERDOUND/LAPORTE(170)
ZIEBA(209) ZIMMER(209) ZORDAN/DURAND(229)
ZYLBERSTEIN(293)

Soit un total de 242 copropriétaires absents et non représentés représentant 53 876 tantièmes.

L'ordre du jour est le suivant :
Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic
1°) Election du Président de séance
2°) Election des Scrutateurs et Secrétaire
2 - 1 : Election du scrutateur
2 - 2 : Election du scrutateur
2 - 3 : Election du secrétaire de séance
3°) Rapport d'activité des commissions
4°) Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2012
1°) Vote pour l'excédent du budget
2°) Vote pour conserver un ancien remboursement de sinistre
5°) Quitus au syndic
6°) Élection du syndic – Election du Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX Proposition de contrat joint et fixation de ses honoraires – Durée.
7°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice et de celui de l'année suivante
8°) Travaux de réhabilitation du réseau des eaux pluviales de la résidence
1°) décision des travaux
2°) Souscription d'une assurance dommage ouvrage
3°) Choix de l'entreprise
4°) Mandat à donner au syndic et au conseil syndical et modalité de gestion
9°) suppression du poste de gardien
10°) Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
11°) Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
12°) Fixation des modalités de consultation des comptes par les copropriétaires autres que ceux composant le Conseil Syndical
13°) Processus de recouvrement des charges
14°) Clause d'aggravations des charges
15°) Autorisation aux forces de Police
16°) Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical
POINTS DIVERS :

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Monsieur RAIFFE en qualité de Président de séance

CONTRE :NEANT
ABSENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur CHOLLET

CONTRE :NEANT
ABSENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2 - 2: ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame COTTURA

CONTRE :NEANT
ABSENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 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
ABSENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 196 copropriétaires possédant ensemble 44965/98841 tantièmes sont présents et représentés.
L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

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

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

3EME RESOLUTION : RAPPORT D'ACTIVITE DES COMMISSIONS

Commission Sécurité :

- Constat fait sur la prestation rendue en 2012 (PILES), service satisfaisant mais coût très élevé (environ 46.000€)
- Analyse des besoins de la copropriété et appel d'offre lancé auprès de 10 entreprises pour une prestation similaire (présence et qualité)
- 3 offres réceptionnées fin 2012 et choix de la société TSG qui a démarré en Janvier 2013
- Economie d'environ 15.000€ pour la copropriété

Commission Espaces Verts :
BILAN 2012.2013 :

- Abattage de quelques prunus abîmés par de fortes bourrasques de vent
- Elagage intérieur de la Brèche et taille d'arbustes
- Bordures du côté Canal

PROJETS : 2013-2014

- Remplacement de certains arbustes de la haie fleurie
- Elagage, courant juin, des 165 leylandis de l'Allée de la Bal

Commission Travaux :

BILAN 2012.2013 :

- Vérification auprès de la Mairie du périmètre d'action et de responsabilité de la copropriété aujourd'hui « hors la loi » concernant l'état de son réseau Eaux pluviales
- Appel d'offres réalisé auprès d'entreprises spécialisées

PROJETS : 2013-2014 :

- Si vote favorable de l'AG (8ème résolution) démarrage des travaux en 2013

Commission Harmonie Générale :

BILAN 2012.2013 :

- Etude avec le cabinet Fontenoy du coût de procédures contentieuses envers les copropriétaires ne respectant pas le règlement intérieur (de copropriété)

PROJETS : 2012.2013

- Année 2013 des relances régulières des contrevenants, en partenariat avec Fontenoy
- Mise au vote éventuelle à la prochaine AG d'un budget spécifique pour lancement des procédures contentieuses

Commission Juridique/Finances :

Etat des dépenses de copropriété réelles depuis 2009

Années	2009	2010	2011	2012
Dépenses réalisées	224 380	180 085	177 628	136 903

Point des affaires contentieuses en cours ou terminées en 2012

Litige 1 : Copropriétaire contre syndicat de copropriété (08/2009)
Objet : Demande d'annulation des résolutions 12 et 14 adoptées à l'AG du 16 Mai 2009 (contrat de gardiennage et mise en location appartement de fonction)
Demande financière : 2000€ (Art 700) + 3000€ suite à l'appel
- Jugement TGI 30/08/2010 favorable au demandeur annulant les résolutions 12 et 14 et condamnant la copropriété au titre de l'article 700 à 2000€
- Décision prise par l'ancien Conseil Syndical de faire appel de la décision (Fin 2010)
- Jugement d'appel le 12 Septembre 2012 confirmant le 1er jugement et la condamnation de Copropriété au titre de l'article 700 à 2000€ (réglé en octobre 2012)
- Frais de contentieux supportés par la copropriété (2009 à 2012) environ 9000€
- Le syndic a pris à sa charge près de 2000€ (portés dans les comptes 2012)

Litige 2 : Prestataire Espace Verts contre Syndicat de copropriété (Novembre 2011)
Objet : Contestation de la résiliation en Décembre 2010 du contrat des espaces verts pour la partie « Gestion du patrimoine arboré », transmission courrier AR par EDL le 22 Février 2011
Demande D'EDL : 10.000€ d'indemnités + 2.500€ au titre de l'article 700
- Audience du 30/04/2012 au Tribunal d'Instance de Lagny, mis en délibéré le 6 Août 2012
- Le demandeur a été débouté de toute ses demandes et condamné à payer la copropriété 400€ au titre de l'article 700
- Pas d'appel du jugement, les 400€ ont été reçus en Décembre 2012
- Frais de contentieux supportés par la copropriété (2011-2012) environ 3500€

Point sur créances impayées fin 2012 et procédures en cours

Point CCLO
Détail des loyers perçus dans les comptes 2012 dont la partie affectés au compte « travaux » qui s'élève à fin 2012 à 69.335€, pas de dépenses imputées sur ce compte au cours de l'exercice.

Budgets 2013-2014

1er Constat : Dépenses importantes et prioritaires a engager
- Travaux sur les canalisations
- Elagage des arbres en périphérie

2ème Constat : Economies a réaliser sur certains postes
- Renégociation du contrat de surveillance de la copropriété

OBJECTIF : Conserver un cadre budgétaire maîtrisé

ARBITRAGES/PROPOSITIONS (objet des résolutions et votes de la présente réunion)
- Conserver une partie de l'excédent 2012 pour financer les Travaux sur 2013
- Etaler le plan d'élagage des arbres sur 2 années
- Présentation d'un budget de fonctionnement à la baisse comparativement aux budgets votés entre 2009 et 2012

Etat des Budgets de copropriété depuis 2009

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dépenses réalisées	219 320	183 000	186 000	185 550	158 600	161 100

Ce point constitue une information et ne nécessite pas de vote

4EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2012

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 , porte au vote les résolutions suivantes :

1°) L'Assemblée générale demande que l'excédent du budget d'un montant de 40.000,00€ soit répartit et imputé sur un compte de provision afin de prévoir des futurs travaux.

- Sur la proposition d'affecter une partie de l'excédent sur un compte de provision pour les futurs gros travaux Les questions et réponses apportées l'assemblée générale décident de proposer au vote que l'excédent des comptes 2012 de 48.646.32€ soit affecté sur un compte de provision pour gros travaux

CONTRE :NEANT
ABSTENTION :Mr PAINDAVOINE(239)

LA RESOLUTION RECUEILLE 44726 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2°) L'Assemblée générale demande que la somme de 25.221.56€ correspondant à un ancien remboursement de sinistre, soit conservée dans les comptes de la copropriété afin de pouvoir être utilisée, en cas de besoin, à la couverture d'un projet de travaux ou de tout cas de force majeure qui entraînerait des dépenses importantes pour la copropriété.

CONTRE :NEANT
ABSTENTION :Mr PAINDAVOINE(239)

LA RESOLUTION RECUEILLE 44726 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

3°) L'Assemble générale approuve dans leur intégralité, les comptes de l'exercice du 1er Janvier 2012 AU 31 décembre 2012

CONTRE :NEANT
ABSTENTION :Mr PAINDAVOINE(239)

LA RESOLUTION RECUEILLE 44726 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

5EME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2012

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, le Syndic.

CONTRE :Mr OECHSNER DE CONINCK(209) Mr ELIOT(209)SCI MAGAYNE(184)(SCI BRECHE AUX LOUPS Mr JALLAS(215) 4 copropriétaires représentant 817Tantièmes
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44148 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

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

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX , qui entrera en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30 JUIN 2014.ouLorsque 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 22477.43€ H.T (à titre indicatif ceux ci sont de 26883.00€ T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 19,6 %) 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 RAIFFE pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE : Mr OECHSNER DE CONINCK(209) Mr ELIOT(209) SCI LA BRECHE AUX LOUPS Mr JALLAS(215) 3 copropriétaires représentant 633 tantièmes
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44332 VOIX

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 : Mr OECHSNER DE CONINCK(209) Mr ELIOT(209) SCI LA BRECHE AUX LOUPS
Mr JALLAS(215) 3 copropriétaires représentant 633 tantièmes

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44332 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

7EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 14-2 de la Loi du 13 décembre 2003, 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 1ER JANVIER 2013 Au 31 DECEMBRE 2013 dont le montant est arrêté à la somme de158.633 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.
Ce budget sera de 161 133 € pour l'année suivante.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appeler 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.
L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de réserve permanent

CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

8EME RESOLUTION : TRAVAUX DE REHABILITATION DU RESEAU EAUX PLUVIALES DE LA RESIDENCE

- 1 DECISION DES TRAVAUX

Il est proposé de procéder aux travaux de : travaux de réhabilitation du réseau eaux pluviales de la résidence

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de procéder aux travaux de :travaux de réhabilitation du réseau eaux pluviales de la résidence, tout en rappelant à tous les copropriétaires qu'ils ont la jouissance des jardins et qu'ils devront laisser accès à l'entreprise qui sera choisie pour les travaux

CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

– 2 :SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance est obligatoire conformément aux dispositions de l'article L242-1 du Code des Assurances complété par l'article 36-111 de la loi du 7 Janvier 1981, l'article 47-1 de la loi du 31 Décembre 1989 et l'article 6.111 de la loi du 4 Janvier 1994.
Il s'agit de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages et désordres de nature décennale. Les conditions d'exercice de cette garantie sont régles par l'article L 243-1 du Code des Assurances modifié par l'arrêté du 30 Mai 1997 (J.O. du 1er Juin 1997).

La Compagnie d'Assurance AXA FRANCE/VERSPIEREN a été consultée pour la souscription d'une Assurance Dommages-Ouvrage dans le cadre des travaux de REHABILITATION DU RESEAU D'EAU PLUVIALES SUR LA RESIDENCE à hauteur du montant des travaux et honoraires techniques TTC et ce pour un montant de prime TTC détaillé dans la proposition jointe à la convocation

Le Président met aux voix la résolution sui vante :
L'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de NE PAS souscrire une Assurance dommages-Ouvrage auprès de la Compagnie AXA FRANCE/VERSPIEREN dans le cadre des travaux de REHABILITATION DU RESEAU D'EAU PLUVIALES SUR LA RESIDENCE

CONTRE :Mr SOUSA (209) Mr RAIFFE(209) Mr ELIOT(209) 3 copropriétaires représentant 627 tantièmes
ABSTENTION : Mr NOYER (253)Mme CHEVILLIET(233) 2 copropriétaires représentant 486tantièmes

LA RESOLUTION RECUEILLE 43852 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

– 4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET MODALITE DE GESTION

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de commander les travaux de REHABILITATION DU RESEAU EAUX PLUVIALES DE LA RESIDENCE à l'entreprise SANITRA pour un montant de 49.303,05€ TTC

Les honoraires du Syndic seront facturés selon la base tarifaire prévue au contrat de Syndic soit 2.5%.

Les travaux seront répartis en charges : Charges communes générales

Les travaux seront appelés par le biais de 1 appel de fonds au date suivante :

***1ER JUILLET 2013**

Il est expressément rappelé comme condition essentielle que le Syndic adressera l'ordre d'exécution des travaux à l'entreprise retenue que lorsqu'il disposera de l'intégralité du montant des travaux envisagés.

CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

9EME RESOLUTION : SUPPRESSION DU POSTE DE GARDIEN

L'assemblée générale propose la suppression du poste de gardien dans le cadre de l'article 26

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de procéder à la suppression du gardien

LA MAJORITE DE L'ARTICLE 26 NE POUVANT ETRE OBTENUE
LA RESOLUTION NE PEUT ETRE VOTEE

La mise au vote de la résolution relative au poste de gardien nécessitant une majorité à l'article 26, il était raisonnable de penser que les conditions de majorité ne seraient pas réunies aujourd'hui et que cela ne permettraient pas d'entériner la résolution
Nous avions intégré cette possibilité et afin de laisser à la nouvelle équipe du Conseil Syndical le temps de travailler sur ce dossier, nous nous sommes attachés à mettre en place depuis 2 ans les moyens nécessaire permettant de pallier à l'absence du poste de gardien soit :

- Prestation de nettoyage, de petites réparations et de nourriture des animaux assurées
- contractuellement par un auto-entrepreneur Mr ANDRE
- Prestations d'entretien des espaces verts continuant d'être assurées contractuellement par la Sté ART DE VINCI
- Prestation de surveillance du Domaine assurées contractuellement par la Sté TSG
- Prestation d'entretien des points d'eau assurées contractuellement par la Sté SANITRA
- Prestations d'accueil et de réponses aux demandes assurées conjointement par le Syndic et le Conseil Syndical, accueil téléphonique et sur site lors des réunions de Conseil et permanences

Par ailleurs, nous ne pouvons actuellement libérer l'appartement de fonction, initialement réservé au gardien, et mis en location en 2009

10EME 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 44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

11EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

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

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 5000€.
Après débat de l'assemblée générale, elle décide que cette mise en concurrence exclut le contrat du Syndic.

CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES

COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LECONSEILSYNDICAL

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, ou, 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 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

13EME RESOLUTION – PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

1 Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception
La loi définissant que les frais de recouvrement ne sont à la charge du débiteur qu'après la mise en demeure, un rappel gratuit sera fait précédemment à chaque copropriétaire qui n'est pas encore à jour de ses charges le 20 suivant la date d'exigibilité. Ces rappels simples seront facturés à la copropriété au prix de 2.73 € H.T soit 3.27 €TTC par lettre de rappel.

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, envoie 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 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

14EME 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 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

15EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale 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 municipale 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 44965 VOIX
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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

16EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :
Madame RABIZZONI
Madame JACQUEMIN
Madame CORNU
Madame OTT
Madame LE TAILLANTER
Monsieur BUZER
Monsieur CHOLLET

Madame RABIZZONI

Ont voté
CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Madame JACQUEMIN

Ont voté
CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Madame CORNU

Ont voté
CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Madame OTT

Ont voté
CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Madame LE TAILLANTER

Ont voté
CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Monsieur BUZER

Ont voté
CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX

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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Monsieur CHOLLET

Ont voté
CONTRE :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
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 :NEANT
ABSTENTION :NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 44965 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

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.

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.

PRESIDENT
Monsieur RAIFFE

CERTIFIÉ CONFORME
à L'ORIGINAL

SECRETAIRE
FONTENOY

SCRUTATEUR
Mr CHOLLET

SCRUTATEUR
Mme COTTURA

ARTICLE 42, ALINEA 2 de la loi du 10 JUILLET 1965

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.