

L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

Edito

Chers copropriétaires,

Tout d'abord, le Conseil Syndical, ainsi que notre Syndic Fontenoy Immobilier, vous remercient pour votre présence lors de l'Assemblée Générale du 13 mai 2017, même si cette année nous avons eu le regret de constater une forte démobilitation.

De ce fait le conseil syndical a pris la décision de rédiger plusieurs articles afin que chacun d'entre vous puisse avoir une meilleure visibilité sur les conséquences qui découlent d'un fort absentéisme lors de ce moment important pour la vie de la copropriété

Vous trouverez également ci-contre les nouveaux membres ainsi que la répartition par commission du conseil syndical pour l'exercice 2017-2018 sans oublier au verso, une petite information concernant l'entretien des toits terrasses.

Pour finir, les membres du Conseil Syndical sont à votre disposition pour tout renseignement et vous remercient pour la confiance que vous leur avez une nouvelle fois accordée.

Bonne lecture.

Frédéric PONTIER

Voisins Vigilants



Nous en appelons à la vigilance de chacun pour nous remonter les problèmes survenus dans la copropriété.

Le bien être et la sécurité de tous passent par la communication et l'information.

A ce titre vous pouvez contacter la Police Municipale au 01 60 02 62 22 (ou la police Nationale au 17).

Le Conseil Syndical

Présentation des membres du Conseil Syndical

Présidence

Frédéric PONTIER

Les commissions, leurs rôles et leurs membres

Espaces Verts :

Rôle : Assurer l'entretien des espaces verts afin de préserver la beauté de notre copropriété.

Responsable : Janet OTT

Membres : Mireille GUIFFROY, Alain BARGE

Harmonie Générale

Rôle : Assurer le respect du règlement de copropriété.

Responsable : Mireille GUIFFROY

Membres : Laurence DESOBRY, Roselyne CORNU

Hygiène et Sécurité

Rôle : Assurer le maintien de la sécurité au sein de notre copropriété.

Responsable : Guillaume PROUST

Membre : Xavier VESTIEU

Information

Rôle : Assurer la communication des actions du Conseil Syndical.

Responsable : Frédéric PONTIER

Membres : Guillaume PROUST, Catherine GUERBOIS, Carole-Line GUILLAIN, Rémy NERRIERE

Juridique et Finances

Rôle : Assurer la gestion et le contrôle budgétaire de notre copropriété.

Responsable : Rémy NERRIERE

Membre : Catherine GUERBOIS, Carole-Line GUILLAIN, Roselyne CORNU

Travaux

Rôle : Assurer l'entretien des installations de la copropriété.

Responsable : Alain BARGE

Membre : Loïc PAINDAVOINE

Les drains suite et fin

Le Conseil Syndical a été informé et a pu constater que les travaux consistants à remplacer et tester un nouveau réseau de drains comportaient certains défauts.

De ce fait le responsable de la commission travaux a pris rendez-vous avec le prestataire qui a réalisé ces travaux, ainsi une issue permettant d'avoir le résultat attendu par nous tous a été trouvée.

Frédéric PONTIER pour la Commission Information.

Le Conseil Syndical vous informe

Petite information pour grande économie !

Les toitures de nos habitations sont différentes selon les modèles, mais celles dites "en terrasses" sont présentes dans toutes les maisons en partie (au-dessus des garages) en totalité (sur l'ensemble de la surface).

Afin d'éviter d'avoir des infiltrations dans les murs, source de moisissure ou de tâches, ces toitures doivent être contrôlées tous les 10-15 ans par des entreprises spécialisées en étanchéité.

Le coût pour une réfection totale varie entre 15000 et 20000 € pour 150m² et une réfection ou une reprise partielle coûte environ 1200 à 1500 €

Alors faites des économies en contrôlant vos toitures !

Carole-Line GUILLAIN pour la Commission Information.

2 sur 3

2 copropriétaires sur 3, absents ou non représentés à notre dernière assemblée générale :

Par cette pratique de l'absentéisme, la gestion de notre copropriété « flirte » avec l'asphyxie juridique!

Le 13 mai dernier, nous n'avons pas pu statuer sur un sujet requérant une majorité renforcée (article 26 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965). La Brèche aux loups est riche d'espaces et de services communs, nous nous en félicitons ! Mais pour les gérer ces services communs, l'assemblée générale doit statuer dans les règles pour asseoir toute décision.

En mai dernier, nous devions statuer sur la location d'un des appartements rendu libre (un petit 3 pièces ,au-dessus du CCLO), or cette location contestée par le passé devant les tribunaux par un copropriétaire mal avisé , nous sommes conduits à être vigilants sur la forme aussi bien que sur l'esprit ... pour n'avoir pas d'effet de boomerang et utiliser raisonnablement cet appartement .

En 2018 nous devons nous fixer comme obligation de répondre impérativement « présents » (ou "représentés") pour éviter ce gâchis.

Le fait d'être présent ou représenté permet également de ne pas adresser les PV des AG en LRAR si les présents ou représentés n'ont pas votés "contre" une des décisions prise en AG, une économie de plus, les frais d'envoi étant supportés par l'ensemble des copropriétaires.

Catherine GUERBOIS pour la Commission Information.

Une résolution en AG à l'article 26 c'est quoi ?

Les résolutions soumises en Assemblée Générale sont régies par les articles 24, 25 et 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 en fonction de leurs conséquences pour la copropriété.

La majorité de l'article 26 est également appelée la double majorité. La loi a institué ce système pour les décisions les plus importantes du syndicat des copropriétaires.

Pour qu'une décision nécessitant une telle majorité soit adoptée, il faut :

- non seulement la majorité en nombre de tous les copropriétaires
- mais également que cette majorité représente les deux tiers des voix de la copropriété (c'est-à-dire 667/1 000e)

Un double calcul doit donc se faire lors du vote :

- d'abord compter le nombre de copropriétaires votant « pour »
- ensuite calculer le nombre de voix qu'ils détiennent ensemble

Exemple :

Une copropriété de 10 copropriétaires, avec 1 000/1 000e. Pour que la décision soit adoptée, il faut que 6 copropriétaires au minimum disent « oui », et que ces 6 aient au minimum 667/1 000e des voix :

- si 4 disent « oui », et ont 700/1 000e, la décision est rejetée
- si 6 disent « oui », et ont 600/1 000e, la décision est rejetée
- si 6 disent « oui », et ont 800/1 000e, la décision est adoptée

Frédéric PONTIER pour la Commission Information.

**A vos
agendas...**

REUNIONS DU CONSEIL

Lundi 3 juillet 2017 à 20h30

Lundi 4 septembre 2017 à 20h30

Lundi 2 octobre 2017 à 20h30

CONTACT:

Syndic Fontenoy Immobilier M. Benoist :

Agence-meaux@fontenoy.com - 01 64 34 83 30

Conseil Syndical: conseil.syndical.bal@gmail.com

Site Internet de la copropriété :

www.labrecheauxloups.fr (copro/labal)