

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DU 13 MAI 2017**

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, le 13 mai à 9 H 00, les copropriétaires de la résidence LA BRECHE AUX LOUPS, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivant :

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

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

La séance ouvre à 10 heures 00.

Étaient absents et non représentés :

ADIN	(233)	S.C.I. AL	(248)	ALBERT/JURICIC	(253)
ALLARD Bernard	(170)	AMIGUES	(224)	ANDRE	(253)
ANDRY	(248)	ASSIE/VERNIER	(293)	ASTIER	(229)
AUBRAY	(306)	AULAS	(233)	BEDNAZ/MARTINEZ	(209)
BELLELLIS	(253)	BENECH	(229)	BENSAI/JAUREY	(170)
BERDOULAT/DIAS	(170)	BERENGUER/LEFEVRE	(248)	BERGERON	(170)
BERHAULT	(166)	BERNARD/PEZIN	(248)	BERNARD Jean	(233)
BERNARD Jeanne	(170)	BERTHAUME	(209)	BILGRY	(209)
BINETRUY	(293)	BLANCHARD/PRECASTELLI	(170)	BLANCHET	(383)
BONNEYRAT	(209)	BONY	(233)	BOUDES/BELNOUE	(224)
BOULANGER	(224)	BOULARD/COSTE	(209)	BOULY	(209)
BOURDELIN	(248)	BOUTTE/VEYRAT	(209)	BOUYOU	(209)
BREBANT	(209)	BRIER/WAEFLER	(224)	BROUANT	(190)
BRUNET J.M.	(209)	BRUNET P.	(224)	BUFFIERE	(248)
BURY	(293)	CAILBOURDIN	(170)	CANDELIER/AGOSTINHO	( 56)
CARRERE	(248)	CAZAUX	(293)	CERVANTES	(209)
CHAIRAY	(209)	CHARRON	(252)	CHATELET	(229)
CHEVILLIET	(233)	CHIAODO	(409)	CHOCQUET	(220)
CLECHET	(248)	S.C.I. CLINIQUE VETERINAIRE	(628)	COLINEAU	(117)
CORDIER	(239)	COUTURIER C.	(248)	COUTURIER I.	(253)
IND.DA CRUZ ALVES MARTINEZ	(170)	DA SII VA BENTO/SOFTIC	(224)	DA SILVA/DAUPHIN	(220)
DAGUET	(253)	DASSE	(170)	DAVEINE	(253)
DE SMIT	(248)	DEBACKER	(209)	DECAMPS/NAVARRO	(209)
DECAUX	( 15)	DECELLE	(233)	DELAUNE	(253)
DEMMA	(248)	DESBANS/AUGE	(209)	DESCHERMEYER	(209)
DESMONS	(293)	DOS SANTOS/PERRIER	(209)	DRAGONI	(229)
DUCATE/MIHAJLOVIC	(209)	DUCROT	(220)	DUCRUET	(293)
DUDOGNON/MORAO	(224)	DUFOURNET J.	(170)	DUMONT/JOST	(224)
DUPONT	(244)	DUPUIS-BRIQUET/CHAMBON MINEO	(229)	DUTUIT	(248)
ELIOT	(209)	EVARD	(266)	FERNIER	(248)
FLAMBARD	(209)	FORGET	(253)	FORLINI	(233)
FOUANO	(239)	FOUQUET	(220)	FOURET	(132)
FRANCOIS	( 58)	GADELIN	(253)	GAIGEARD Florence	(253)
GAIGEARD Françoise	(253)	GAY	(209)	GAY/FREIMAN	(220)
GEORGEL N.	( 15)	GEORGEL O.	(242)	GEORGESCU	(224)
GIRAUD	(237)	GONCALVES DA FONTE	(209)	GONCALVES TEZEIRA	(224)
GOTIN/BONNEAU	(209)	GOUDE	( 86)	GOUTORBE	(222)
GRAFFARD	(253)	GRANDCOIN/DUPEYROUX	(209)	GRAVOT/JOBERT	(239)

GROSBOIS C.	(209)	GUERY	(248)	GUIEUX	(248)
HALLER	(209)	HEINRICH	( 86)	HELAL	(248)
HERAUT	(209)	HERMANS	(248)	HIDEUX/BRUHIERE	(209)
HUBERT/LECOT	(132)	S.C.I. IMMEX	(224)	JAFFRELOT	(248)
JAOUEN/BENABDALLAH	(209)	JARDIN/DELAGE	(170)	JARRIGE	(220)
JARRIGE I.	(321)	JAY	(224)	JAYET/PURSAD	(170)
JEAMBRUN	(170)	JEHANNET	(239)	JOUY	(209)
JUNCKER F.	(233)	KAFKA	(253)	S.C.I. KINEBRECHE	(164)
KRYSTALLIDIS/PONSOT	(248)	KULUS	(209)	SCI LA BRECHE AUX LOUPS/JALLAS	(215)
LACOUR	(224)	LAFFOND	(224)	LAIGO	(229)
LAILLE	(170)	LAMOURE	(209)	LANGLOIS	(233)
LANTOINE	(321)	LAURET	(222)	LAURIER	(248)
LE FLEM	(248)	LE LIARD	(253)	LE PREVOST	(229)
LE THENO	(209)	LEBRETON/BEGBIN	(239)	S.C.I. LECONTE DE LISLE	(164)
LEFEVRE	(170)	LELEUX	(209)	S.C.I. LEPYMS	(201)
LESPINAS	(220)	LOLLIER	(209)	LOPES PEREIRA/BEAUCOURT	(229)
S.C.I. LOU	(170)	LUCAS/CHAROUSSET	(233)	S.C.I. M.C.	(385)
MADELEINE	(170)	S.C.I. MAGALYNE	(184)	MAGNIADAS	(224)
MAGRANER	(209)	MAHEU	(253)	MAILHE	(224)
MAIRET	(248)	MALHEUX	(233)	S.C.I. MANIFRED	(224)
MARBOT/CARMONA	(209)	MARBOT/DANY	( 93)	MARIETTE	(253)
MARQUES	(233)	MAZZONI	(253)	MELLAH	(233)
MEUNIER	(233)	MIABOULA MILANDOU/MYARO	(248)	MIRARA/MELARD	(239)
MIARA	(220)	MICHEL	(224)	MOISE	(253)
MOLINIER	(321)	MONNERAUD-MOIS	(253)	MONTANDON	(220)
MONTANE DE LA ROQUE	(293)	MOULY	(209)	MULLER	(246)
IND.NAUDIN/MINOUS	(220)	NAVARRO	(209)	NEHOU	(209)
NOGUEIRA BARBOSA	(229)	NOIZET	(222)	NOYER/MONNIN	(253)
NUNEZ/PETRUS	(170)	PADRUTT	(253)	PAILLEZ	(248)
PARENT	( 59)	PAULIN	(248)	PELISSIER C.	(248)
PELTANT	(233)	PEREZ BERINGUA	(233)	PEREZ P.	(209)
PERIGUEUX	(167)	PERRET	(224)	PERROT-CORNU	(253)
PEYRABON	(233)	PHAN	(253)	PHENGSAVATDY/GAUTIER	(233)
PIALLAT	(209)	PIERCHON-FOIX	(170)	PIETTE	(239)
PIGAGLIO	(253)	PINGUET M.	(209)	PINTO FERREIRA	(170)
PLATHNER	(248)	PONS	(248)	POUJOL/INAHNAH	(220)
PREAP	(248)	PRIGENT	(248)	RAJFFF/FILOCHE	(209)
RAMOND	(209)	RECEVEUR/GARCIA	(209)	RENAUD	(253)
RENO/LETE	(248)	RICARD	(392)	RICOUT	(233)
RIDEL	(170)	RIGAUX/LE JUNTER	(220)	ROLIN	(233)
ROQUES/MANA	(248)	ROSETTE	(253)	ROUCHOUSE	(239)
ROULLAND	(248)	ROUTIER	(266)	ROUXEL	(224)
RUFFIER	(209)	SALLES	(220)	SANVEE	(224)
SARTON	(248)	SASTRE/RAYMOND	(248)	SAUNIER	(253)
SCAPIN	(209)	SCIAEFFER	(253)	SCHAFF	(233)
SCHALLER	(248)	SCHEVINGT	(209)	SEIGNEUR	(220)
SINNIGER	(321)	SOARES	( 13)	SOCOLOVERT	(224)
SORABELLA	(229)	SOUSA	(209)	SPANNEUT	(209)
TANGUY	(248)	TAVARES M.	(224)	TCHOUBEU-MEFIRE	(209)
TERREC	(209)	TESSIER	(253)	TEVEUJIDE	(248)
TONOLLI	(115)	TORRES	(224)	TRAHARD/HOCQ	(248)
TREIL-CAUBET	(239)	TRIGANO J.P.	(224)	TROMBETTA	(209)
VACHER	(209)	VALO/DANO	(253)	VAN DEN DAELE	(224)
VAN DER WOERD	(209)	VASSEUR	(224)	VIALE	(116)
VINCENSINI	( 56)	VIOLET	(220)	VIVIEN	(170)
WAJGLAS	(229)	WATTEZ	(209)	WEISS	(209)
S.C.I. YVETTE	(248)	ZERDOUN/LAPORTE	(170)	ZIEBA	(209)
ZIMMER	(209)	ZOBOLI	(209)	ZORDAN/DUIRAND	(229)
ZYLBERSTEIN	(293)				

Soit un total de 289 copropriétaires absents et non représentés représentant 64.459 tantièmes.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1°) Election du Président de séance
- 2°) Election des Scrutateurs et Secrétaire
  - 2 - 1 : Election du scrutateur
  - 2 - 2 : Election du scrutateur
  - 2 - 3 : Election du secrétaire de séance
- 3°) Rapport d'activité des commissions (Non soumis aux voix)
- 4°) Examen et approbation des comptes de gestion courante arrêtés au 31/12/2016
- 5°) Quitus au syndic
- 6°) Election du syndic – Election du Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX - Proposition de contrat joint et fixation de ses honoraires - Durée.
- 7°) Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical
- 8°) Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 9°) Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 10°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2017.
- 11°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2018.
- 12°) Constitution fond travaux.
- 13°) Fixation des modalités de consultation des comptes par les copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical.
- 14°) Processus de recouvrement des charges.
- 15°) Clause d'aggravation des charges.
- 16°) Autorisation aux forces de Police.
- 17°) Décision à prendre concernant le diagnostic technique global.
- 18°) Autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes.
- 19°) Demande formulée par le Conseil syndical : Renégociation de la convention d'occupation du CCLO.
  - 19 - 1 : Décision sur la renégociation.
  - 19 - 2 : Mandat à donner au syndic et au conseil syndical.
- 20°) Mise en location de l'appartement du gardien.

**1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Madame LE TAILLANTER, en qualité de Présidente de séance.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE**

**2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Madame GUILLAIN.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**2 - 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Madame GUIFFROY.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

## 2 - 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 151 copropriétaires possédant ensemble 34.382/98.841 tantièmes sont présents et représentés.**

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

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

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

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

#### **Commission Espaces Verts et Harmonie générale : Intervenant Mme GUIFFROY**

UNE ANNEE EST PASSEE, et c'est le moment de faire le bilan de notre humble participation au sein de notre copropriété : JANET OTT responsable des espaces verts et moi-même MIREILLE GUIFFROY responsable de l'harmonie générale.

En résumé nous œuvrons ensemble. C'est pourquoi, nous présentons un état des lieux commun.

- Un passage dans les sentes et nos rues, début du printemps et à l'automne afin de noter les travaux de coupe, élagage, entretien à faire et de vous transmettre sans chercher quelque polémique que ce soit.
- Répondre à vos questions concernant les espaces verts et l'harmonie générale de nos maisons

Le bilan est plutôt positif, en effet le rachat des maisons en toute honnêteté rajeunit notre BRECHE, les petits nouveaux rénovent, replantent, un nouvel élan est lancé et lorsque nos nouveaux ont la gentillesse de s'adresser au Conseil Syndical, tout va bien et nous les remercions.

Nous remercions nos anciens pour les soins qu'ils continuent à apporter à notre résidence qui a 50 ans et qui doit conserver son cachet.

Nous rappelons donc quelques consignes : maisons blanches, volets couleur blanche ou naturel, végétation 2.00 m/haut, rien de nouveau que vous ne sachiez et qui est inscrit dans le règlement de copropriété à consulter sans modération.

Cette année, la Société SCANDELLA s'est occupée de tailler les arbres de la périphérie (3ème et 4ème tranche) Allée d'Armainvillers, ces arbres géants posaient problème aux riverains malgré un précédent élagage il y a déjà 5 ans. De plus, le Conseil Syndical ayant réceptionné une injonction de la Mairie, nous nous sommes exécutés pour un coût de 25.000 euros. Désormais, l'entretien se fera chaque année. La copropriété est entretenue pour les espaces verts par M. TANNEUX, très disponible, à l'écoute, et avec qui nous faisons le point régulièrement.

Pour conclure, n'hésitez pas à contacter le Conseil Syndical, pour des travaux, ravalement et autre, nous sommes à votre disposition et tâcherons de répondre au mieux pour vous satisfaire.

Enfin, les soucis de mitoyenneté (arbres, bruit, etc.) doivent se régler entre copropriétaires et ne concernent pas le Conseil Syndical.

#### **Commission Hygiène, sécurité et information : Intervenant Mr PROUST**

Depuis la dernière Assemblée Générale, le contrat de gardiennage avec la société Test Sécurité Guard s'est appliqué, dans la lignée du début d'année 2016, de manière tout à fait satisfaisante.

Les prestations prévues sur l'année 2017 prévoient le même taux horaire ainsi que le même nombre d'heures de présence hebdomadaire : (hors jours fériés en semaine)

- Pour le gardien : 22,00 € H.T par heure pour 35 heures par semaine,
- Pour l'Adjoint de Sécurité (ADS) : 22,00 € H.T par heure pour 10 heures par semaine. (essentiellement le week-end et certains jours fériés)

Le calendrier des présences a été validé auprès du Conseil Syndical en début d'année avec cette année une suppression des présences les week-ends des mois de novembre et décembre.

Du fait d'un plus grand nombre de jours fériés en semaine cette année, et le gardien n'étant pas astreint / en mission ces jours, le budget pour la présence du gardien est en baisse de 1,96% (de 39 424,00 € à 38 654,00 € TTC) et celui de l'Adjoint de Sécurité, qui remplace donc le gardien sur les 5 jours fériés en semaine, est malgré tout en baisse de 13,14% (de 12 700,60 € à 11 033,00 € TTC) ; cela grâce à la suppression de prestations qui, après retours d'expérience, nous semblaient moins justifiées.

Le gardien a accompli son rôle de veille à la bonne sécurité des copropriétaires et au bon respect du règlement de copropriété sur les espaces verts, à la propreté de ces mêmes espaces ainsi qu'aux allées périphériques. Il est également en charge de la bonne santé des animaux du lac de par leur nourrissage quotidien et par l'entretien régulier de leur « habitat ».

Le Conseil Syndical reste à l'écoute et est vigilant sur les comportements des copropriétaires et non copropriétaires pour rappeler les règles du vivre ensemble et que chacun puisse profiter collégialement de notre copropriété.

#### Commission Finances / Juridique : Intervenant Mme GUERBOIS

La confiance en notre syndic n'excluant pas le contrôle, 2 membres de votre Conseil Syndical ont été dans les locaux du Syndic pour vérifier l'ensemble des pièces constituant le compte de gestion pour opérations courantes présenté dans l'Annexe 3 de votre convocation à l'A.G.

Le total des dépenses nettes pour l'année 2016 s'élève à 177.934,79 euros.

Le budget voté lors de la précédente assemblée s'élevait pour sa part à 172.000 euros soit un dépassement de 5.934.79 euros.

Ce dépassement devrait entraîner un rappel d'environ 12 à 15 euros par lot à prévoir en juillet prochain : le dépassement s'explique par le fait que le test des drains réalisé dans 2 de nos sentes n'avait pas été budgétisé dans les opérations courantes mais dans le budget travaux. (la gestion a été touchée - pas la provision pour travaux)

L'annexe 3 indique le budget prévisionnel pour l'année 2017 indiquée N + 1 avec une augmentation de 5% pour un total de 187.000 euros : puisque nous sommes contraints de réaliser l'élagage de 140 charmilles allée d'Armainvillers pour 21.840 euros.

Autres données significatives représentant plusieurs fonds acquis par la copropriété et disponibles pour utilisation : sur l'annexe 1 - Etat financier

	au 31/12/2015	au 31/12/2016	augmentation de la provision dans l'année à approuver
1031 - avance travaux	77 631,01	87 631,51	10 000,50
4/ - Compte d'attente	105.425,44	117.197,06	11.771,62

Ce compte d'attente représente les fonds accumulés au fil des temps et affectés aux travaux à réaliser pour les locaux CCLO, cette ligne est incrémentée par 80% des loyers payés par le dit CCLO, les 20% restant venant en réduction de nos charges annuelles.

A titre d'information, l'an dernier, plusieurs copropriétaires souhaitaient que le compte d'attente soit rebaptisé Compte travaux CCLO, le service qualité de notre syndic ne souhaite pas personnaliser les comptes par copropriété

Sur cette annexe 1, juste en dessous de l'avance travaux compte 1032 dont nous avons parlé ci dessus, un autre compte 1033 intitulé autres avances pour un montant de 9.009,95 € qui restent d'année en année sur les états financiers, sont des provisions budgétées en fin d'année il y a plusieurs années; soit les travaux n'ont pas été réalisés soit ces travaux ont déjà été pris en compte dans nos charges : En conséquence, nous pouvons demander à notre syndic d'affecter ces fonds de 9.009,95 € à la ligne 1032 avance travaux sachant que cette provision sera utilisée par des travaux de rénovation de notre Brèche aux loups qui accusera 50 ans l'année prochaine.

Pour la collecte des charges trimestrielles, nous demandons à notre syndic d'être toujours vigilant et d'utiliser les outils de persuasion dont il dispose : 7 dossiers sont inquiétants, l'un dont la dette est persistante et connue des intéressés a fait déjà l'objet par une précédente assemblée d'une autorisation donnée à notre syndic d'aller, si besoin, jusqu'à la vente.

Nous pouvons affirmer que, dans la mesure de nos connaissances, le travail rendu par notre syndic a été conforme à nos exigences et que nous pouvons approuver les comptes qui vous sont présentés.

#### **Commission Travaux : Intervenant Mme LE TAILLANTER**

- Portillons : le décapage et la remise en peinture des portillons seront fait par notre gardien aux beaux jours.

Concernant les problèmes de réglages toujours existants, une nouvelle entreprise doit être trouvée, la précédente ne répondant plus aux sollicitations.

- Ponton : achat de planches et remplacement au fur et à mesure en fonction des besoins. Opérations effectuées par notre gardien.

- Drains : Les travaux ont eu lieu fin 2016 - première phase de test afin de s'assurer que la fonction des drains et leur nouveau dimensionnement solutionne les problèmes d'engorgement d'eau dans les terrains, les maisons et les parties communes. Besoin d'au moins un an de recul afin de statuer sur la poursuite des travaux.

#### **4EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ARRETES AU 31/12/2016.**

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

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

#### **Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : Mr OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.173 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 31/12/2016

#### **Le Président met aux voix la résolution suivante :**

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**6EME RESOLUTION : ELECTION DU SYNDIC – ELECTION DU CABINET FONTENYOY 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'être, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENYOY IMMOBILIER MEAUX, qui entrera en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30 juin 2018.

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

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

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**7EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Le copropriétaire suivant fait acte de candidature :

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

- o Monsieur PONTIER.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

V.2.2



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 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

• Monsieur PROUST.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

• Madame GUIFFROY.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

• Madame GUILLAIN.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- Madame GUERBOIS.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- Madame OTT.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- Monsieur NERRIERE.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- Monsieur VESTIEU.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

• Madame DESOBRY.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :  
L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

• Monsieur FAINDAVOINE.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :  
L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

• Monsieur BARGE.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :  
L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

- o Madame CORNU.

Ont voté

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

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

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

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

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

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

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2017.**

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

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

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017 dont le montant est arrêté à la somme de 1.87.440,00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**11EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2018.**

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

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

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018 dont le montant est arrêté à la somme de 172.440,00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**12EME RESOLUTION : CONSTITUTION FOND TRAVAUX**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer le fond travaux.

Le montant du fond travaux est fixé à 9.372,00 € (Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% du budget annuel)

Il sera appelé selon les mêmes modalités que les appels de fonds à partir du 1er janvier 2018.

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont rattachées au lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

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

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**14EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECouvreMENT DES CHARGES**

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

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

- |                                                                                       |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Mise en demeure RAR                                                                 | 30 jours après la date d'exigibilité      |
| - Avis avant Huissier                                                                 | 15 jours après la mise en demeure         |
| - Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19 | 30 jours après la mise en demeure         |
| - Prise d'hypothèque légale                                                           | 15 jours après le commandement d'huissier |

- Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic)  
constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal

- Rédaction de la signification d'ordonnance
- Transmission dossier à un avocat pour assignation
- Saisie immobilière

Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

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

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

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

15EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

16EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

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

Le Président met aux voix la résolution suivante :

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**17EME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Conformément au décret du 28 décembre 2016 portant le numéro 2016-1965, l'assemblée générale met à l'ordre du jour la possibilité de faire un diagnostic technique global.

**17 - 1 : DECISION DES TRAVAUX**

Il est proposé de procéder aux diagnostic technique global.

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

L'Assemblée Générale décide la mise en place d'une étude pour l'établissement d'un diagnostic technique global.

CONTRE : Mr MARTIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.134 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**17 - 2 : MANDAT A DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL ET MODALITE DE GESTION**

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au Conseil Syndical et au Syndic pour étudier des propositions et de remettre cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale.

CONTRE : Mr MARTIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.134 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :  
L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : Mr MARTIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 248 TANTIEMES  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.134 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**18EME RESOLUTION : AUTORISATION DE TRAVAUX PRIVATIFS AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES**

Mr et Mme RAIMPAULT sollicitent de l'Assemblée Générale une autorisation pour la construction d'un abri de jardin.

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

Après avoir entendu les explications de Mr ou Mme RAIMPAULT, demandeurs, visant l'exécution de travaux privatifs affectant les parties communes, celles du Conseil Syndical et du Syndic, l'Assemblée Générale décide d'autoriser les travaux exposés dans le courrier AR joint à la convocation d'Assemblée Générale.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : Mr NEYMARCK, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.173 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :  
L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : Mr NEYMARCK, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.173 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**19EME RESOLUTION : DEMANDE FORMULEE PAR LE CONSEIL SYNDICAL : RENEGOCIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION DU CCLO**

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

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

**19 - 1 : DECISION SUR LA RENEGOCIATION**

Il est proposé de procéder à la renégociation de la convention d'occupation du CCLO, jointe à la convocation de l'assemblée générale, remise à jour le 29 décembre 2006 pour une durée de 12 ans.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

Après avoir entendu les explications du Conseil syndical, demandeur, visant la renégociation de la convention d'occupation du CCLO remise à jour le 29 décembre 2006 pour une durée de 12 ans, l'Assemblée Générale décide de renégocier cette convention.

CONTRE : Mr CHAUCHEAU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 222 TANTIEMES  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.160 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**19 - 2 : MANDAT A DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au Conseil Syndical et au Syndic pour renégocier la convention d'occupation du CCLO.

CONTRE : Mr CHAUCHEAU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 222 TANTIEMES  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.160 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :  
L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : Mr CHAUCHEAU, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 222 TANTIEMES  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.160 VOIX.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**20EME RESOLUTION : MISE EN LOCATION DE L'APPARTEMENT DU GARDIEN**

Il est proposé de mettre en location l'appartement du gardien.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

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

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 34.382 VOIX.  
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 26.  
LA RESOLUTION EST REJETEE.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

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

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

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

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

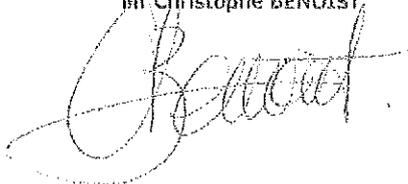
- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personnes ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 12 heures 45.

**PRESIDENTE**  
Mme LE TAILLANTER

**SECRETARE**  
FONTENOY IMMOBILIER  
Mr Christophe BENOIST

CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL



**SCRUTATRICE**  
Mme GUILLAIN

**SCRUTATRICE**  
Mme GUIFFROY



