

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21 MAI 2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le 21 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
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 10 heures 00.

Étaient absents et non représentés :

S.C.I A.M. LA FERRIERE	(220)	ADIN	(233)	S.C.I. AL	(248)
ALLARD	(170)	ALLONCLE/BALESI	(248)	AMIGUES	(224)
ANDRY	(248)	APRUZZESE	(160)	ASTIER	(229)
AUBOUET	(224)	AUBRAY	(306)	AULAS	(233)
BARGE	(170)	BEDNAZ/MARTINEZ	(209)	BELLELLIS	(253)
BENECH	(229)	BENSAI/JAUREY	(170)	BERENGUER/LEFEVRE	(248)
BERGERON	(170)	BERHAULT	(166)	BERNARD/MARTIN	(233)
BERNARD/PEZIN	(248)	BERNARD Jean	(233)	BERNARD Jeanne	(270)
BERTHAUME	(209)	BERTON	(224)	BILGRY	(209)
BINETRUY	(293)	BLANCHARD/PRECASTELLI	(170)	BLANCHET	(383)
BOUDES/BELNOUE	(224)	BOULANGER	(224)	BOULARD/COSTE	(209)
BOULY	(209)	BOURDELIN	(248)	BOURDON/VANDERKERKEN	(222)
BREBANT	(209)	BRIER/WAEFLER	(224)	BROUANT	(205)
BRUNET J.M.	(209)	BRUNET P.	(224)	BUFFIERE	(248)
BURY	(293)	CANDELIER/AGOSTINHO	(56)	CARDON	(321)
CARRERE	(248)	CERRUTI	(233)	CERVANTES	(209)
CHAIRAY	(209)	CHAMBRIN	(248)	CHARRON	(252)
CHEVILLIET	(233)	CHIABODO	(239)	CHOCQUET	(220)
CLECHET	(248)	S.C.I. CLINIQUE VETERINAIRE	(628)	COLINEAU	(117)
CONTE/AZZOPARDI	(293)	CORCIN	(253)	CORDIER	(239)
COUTURIER C.	(248)	COUTURIER I.	(253)	IND.DA CRUZ ALVES MARTINEZ	(170)
DAVEINE	(253)	DAVID/LAFFOND	(224)	DE SMIT	(248)
DEBACKER	(209)	DECAMPS/NAVARRO	(209)	DECAUX	(15)
DECHELLE	(233)	DEGREDEL/RANTALAINEN	(233)	DEMMA	(248)
DESBANS/AUGE	(209)	DESCHERMAYER	(209)	DESMONS	(293)
DOS SANTOS/PERRIER	(209)	DUCATE/MIHAJLOVIC	(209)	DUCROT	(220)
DUCRUET	(293)	DUDOGNON/MORAO	(224)	DUFOURNET J.	(170)
DUPONT	(244)	DUPUIS-BRIQUET/CHAMBON-MINEO	(229)	EISENHUT	(86)
ELIOT	(209)	EVARD	(266)	FLAMBARD	(209)
FORGET	(253)	FORLINI	(233)	FOUQUET	(220)
FOURET	(132)	FRITSCH-CHARBIT	(220)	GADELIN	(253)
GADOIS	(253)	GAIGEARD	(253)	GASSIEN	(224)
GAY/FREIMAN	(220)	GIRAUD	(237)	GOMICHO-SCHIANO	(220)
GONCALVES DA FONTE	(209)	GONCALVES TEIZEIRA	(224)	GOTIN/BONNEAU	(209)
GOUDE	(86)	GOUTORBE	(222)	GRANDCOIN/DUPEYROUX	(209)
GREGOIRE	(170)	GUIEUX	(248)	HALLER	(209)
HEINRICH	(86)	HELAL	(248)	HERMANS	(248)
HIDEUX/BRUHIERE	(209)	HUBERT/LECOT	(132)	S.C.I. IMMEX	(224)

JAFFRELOT	(248)	JAOUEN/BENABDALLAH	(209)	JARDIN/DELAGE	(170)
JAYET/PURSAD	(170)	JEAMBRUN	(170)	JEHANNET	(239)
JOUY	(209)	JUNCKER	(233)	JUNCKER/FOULLOY	(209)
KAFKA	(253)	S.C.I. KINEBRECHE	(164)	KRYSTALLIDIS/PONSOT	(248)
KULUS	(209)	SCI LA BRECHE AUX LOUPS/JALLAS	(215)	SCI LA BRECHE AUX LOUPS AB	(15)
LACOUR/CARBONNEL	(209)	LAIGO	(229)	LANGLOIS	(233)
LANTOINE	(321)	LARTIGUE	(239)	LAURIER	(248)
LE DUGUE	(293)	LE FLEM	(248)	LE PEN/ROUSSEAU	(209)
LE PREVOST	(229)	LE THENO	(209)	LEBRETON/BEGBIN	(239)
LEFEVRE	(170)	LEPEUT/HOURCADE	(209)	S.C.I. LEPYMS	(201)
LOPES PEREIRA/BEAUCOURT	(229)	S.C.I. LOU	(170)	S.C.I. M.C.	(557)
MADELEINE	(170)	MAGNIADAS	(224)	MAGRANER	(209)
MAILHE	(224)	MAIRET	(248)	MALHEUX	(233)
MARIETTE	(253)	MARQUES	(233)	MARTIN	(248)
MAZZONI	(253)	MELLAH	(233)	MENCHI/SALESSES	(209)
MIABOULA MILANDOU/MYARO	(248)	MIARA/MELARD	(239)	MIARA	(220)
MICHEL	(224)	MILLOT	(321)	MINCHELLA	(229)
MOLINIER	(321)	MONNERAUD-MOIS	(253)	MONTANDON	(220)
MONTANE DE LA ROQUE	(293)	MONTES MOULY	(239)	MOULY	(209)
MULLER	(246)	IND.NAUDIN/MINOUS	(220)	NEDEL	(209)
NOGUEIRA BARBOSA	(229)	NOYER/MONNIN	(253)	NUNEZ/PETRUS	(170)
PADRUTT	(253)	PAILLEZ	(248)	PARENT	(59)
PAULIN	(248)	PEREZ BERINGUA	(233)	PEREZ P.	(209)
PERIGUEUX	(167)	PERRET	(224)	PERRIER	(224)
PERROT-CORNU	(253)	PERSANO/GALLIOT	(248)	PHAN	(253)
PHENGSAVATDY/GAUTIER	(233)	PIALLAT	(209)	PICARD	(253)
PIERCHON-FOIX	(170)	PIETTE	(239)	PIGAGLIO	(253)
PLOT	(209)	PONS	(248)	PREAP	(248)
PRIGENT	(248)	RABIZZONI	(170)	RAIMPAULT	(253)
RAMOND	(209)	RECEVEUR/GARCIA	(209)	REI/ELIOT	(170)
RENAUD	(253)	RENO/LETE	(248)	RICARD	(379)
RICOUT	(233)	RIDEL	(170)	RIGAUX/LE JENTER	(220)
RIGOLO	(233)	ROQUES/MANA	(248)	ROUCHOUSE	(239)
ROULLAND	(248)	RUFFIER	(209)	SALLES	(220)
SANVEE	(224)	SARTON	(248)	SASTRE/RAYMOND	(248)
SAUNIER	(253)	SCAPIN	(209)	SCHAFF	(233)
SCHALLER	(248)	SCHEWINGT	(209)	SEIGNEUR	(220)
SIMOUTRE/MALOISEL	(253)	SINNIGER	(321)	SOARES	(13)
SORABELLA	(229)	SOUSA	(209)	STREIFF	(253)
TANGUY	(248)	TAVARES M.	(224)	TCHOUBEU-MEFIRE	(209)
TETEVUIDE	(248)	THERY	(281)	TONOLLI	(115)
TRAHARD/HOCQ	(248)	TROMBETTA	(209)	VACHER	(209)
VALO/DANO	(253)	VAN DEN DAELE	(224)	VAN DER WOERD	(209)
VIALE	(116)	VINCENSINI	(56)	VIOLET	(220)
WATTEZ	(209)	WEISS	(209)	ZERDOUN/LAPORTE	(170)
ZIMMER	(209)	ZOBOLI	(209)	ZORDAN/DURAND	(229)
ZYLBERSTEIN	(293)				

Soit un total de 253 copropriétaires absents et non représentés représentant 56.687 tantièmes.

L'ordre du jour est le suivant :

1°) Election du Président de séance (*Article 24*)

2°) Election des Scrutateurs et Secrétaire (*Article 24*)

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 31/12/2015 (*Article 24*)

5°) Quitus au syndic (*Article 24*)

6°) Election du syndic – Election du Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX - Proposition de contrat joint et fixation de ses honoraires
- Durée. (*Article 25*)

- 7°) Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical (Article 25)
- 8°) Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire (Article 25)
- 9°) Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (Article 25)
- 10°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2016. (Article 24)
- 11°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2017. (Article 24)
- 12°) Constitution fond travaux (Article 25)
- 13°) Fixation des modalités de consultation des comptes par les copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical (Article 24)
- 14°) Processus de recouvrement des charges (Article 24)
- 15°) Clause d'aggravation des charges (Article 24)
- 16°) Autorisation aux forces de Police (Article 25)
- 17°) Travaux de drainage de la copropriété (Article 25)
 - 17 - 1 : Décision des travaux
 - 17 - 2 : Souscription d'une assurance dommages-ouvrages
 - 17 - 3 : Nomination d'un Architecte pour assurer le suivi des travaux
 - 17 - 4 : Choix de l'entreprise et modalités de gestion des travaux
 - 17 - 5 : Mandat à donner au syndic et au conseil syndical et modalités de gestion
- 18°) Autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes (Article 25)
- 19°) Demande formulée par Mr et Mme MARREC, voisins de la Brèche aux Loups, d'autorisation d'accéder à la voie publique par les parties communes de la Copropriété (Article 26)
- 20°) Demande formulée par un copropriétaire : Comptes rendus des réunions du conseil syndical en accès libre sur le site de la copropriété (Non soumis aux voix)

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Monsieur RAIFFÉ, en qualité de Président de séance.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.**

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame GULLY-LE TAILLANTER

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.**

2 - 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame COTTURA

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.**

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 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 187 copropriétaires possédant ensemble 42.154/98.841 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 : Intervenant Mme OTT

Bonjour à tous et merci de votre présence. Je suis Janet OTT, Responsable de la commission Espaces Verts. D'abord, je profite de cette occasion pour remercier tous les copropriétaires qui se déplacent pour nous rencontrer lors des réunions du conseil syndical ou aux permanences le samedi matin une fois par mois. Vous êtes toujours les bienvenus. Maintenant et surtout j'aimerais remercier tous les membres du Conseil Syndical pour le travail considérable qu'ils font, en particulier Audrenn, Fred, Guillaume et Didier qui ont en charge leur travail, leur famille et les commissions vitales de notre Conseil syndical. Je sais maintenant et apprécie combien de temps ils consacrent, (comme leurs prédécesseurs d'ailleurs) pour le bien être de la BRECHE même et surtout pour le bien être de nous, les copropriétaires. Pelouse, arbres, arbustes, fleurs, les abords du lac et du canal sans compter la bande verte qui ceinture la copropriété, ce n'est pas moins de 25 hectares à entretenir afin de conserver notre patrimoine. C'est donc la Société ART DEVINCI qui cette année encore et ce depuis maintenant 5 ans est en charge de cette prestation d'entretien des espaces verts. Après bientôt 50 ans d'existence La Brèche Aux Loups a vu ces arbres prendre de l'ampleur. De ce fait, nous sommes régulièrement sollicités pour des opérations d'élagage ou même d'abattage. Il faut avoir à l'esprit que nous ne pouvons pas répondre favorablement à toutes les demandes et que nous demandons conseil à la société ART DEVINCI car nous devons maîtriser nos coûts. A ce propos, Madame JACQUEMIN a fait un travail formidable lors des précédents exercices en visitant avec les membres de la commission Espaces Verts, toutes les sentes afin de sensibiliser les copropriétaires quant à l'entretien des haies. Force est de constater une nette amélioration. Les nouveaux membres de cette même commission ont pris le relais avec la même ferveur espérant ainsi continuer à vous satisfaire. Pour cela les commissions Espaces Verts et Harmonie Générale vont effectuer le même exercice mais cette fois ci dans les rues de la copropriété afin d'observer nous l'espérons le même résultat que dans les sentes. Pour finir, concernant le Problème de la benne mise à disposition des copropriétaires, (voir l'Echo De La BAL T1 2016), le Conseil Syndical a pris la décision de supprimer cet avantage et je déplore que nous en soyons arrivés à cette décision.

Commission Harmonie Générale : Intervenant Mme GUIFFROY

Propriétaire à la BRECHE AUX LOUPS depuis FEVRIER 1971, je dois constater les changements de notre chère BRECHE AUX LOUPS ; Je tiens tout d'abord à remercier les copropriétaires respectueux de notre environnement et du règlement s'y afférant, environnement si particulier à la BRECHE AUX LOUPS, un espace superbe de verdure et de maisons faisant la fierté de ses habitants et qui a fait jadis la une de la presse grâce à son créateur M. Fernand POUILLON. Je reconnais qu'en m'impliquant au Conseil Syndical, j'ai dû faire de tristes constats quant à ce qui m'incombe : l'HARMONIE GENERALE ; la BRECHE a vieilli, l'harmonie n'est plus ce que nous pouvons appelé HARMONIE qui au départ était sensée animée chaque copropriétaire. L'esprit de la BRECHE : 400 maisons blanches entourées de verdure, programme très précurseur en 1968 ; Il s'est installé des décisions sans autorisation des transformations incompréhensibles, nous nous retrouvons, tout conseil syndical confondu, devant des chantiers réalisés sans tenir compte du règlement de copropriété. Les copropriétaires ayant acquis des maisons en l'état ne sont pas visés par mes propos bien entendu mais doivent cependant connaître notre règlement de copropriété. Si je me permets de faire un véritable réquisitoire, c'est tout simplement parce que je ne comprends pas un tel laisser aller et que j'aimerais arriver à convaincre de l'utilité à prendre contact avant toute décision de transformation auprès du conseil syndical ; le bureau est à la disposition de tous, une permanence mensuelle est assurée un samedi par mois de 11 à 12 heures, et chacun peut assister à notre réunion mensuelle pour exposer ses projets et problèmes (les dates sont publiées dans notre journal l'ECHO DE LA BAL. Heureusement, il s'agit d'une minorité et pour ceux qui aiment la BRECHE, un grand merci de continuer à préserver cet environnement que beaucoup nous envie. Que dire pour convaincre chacun à entretenir, à préserver ce patrimoine qui perdra sa valeur si nous n'agissons pas avec responsabilité. En effet revendre une maison soignée et entretenue avec un environnement agréable ne peut que préserver sa valeur et faciliter une revente.

Commission Information et communication : Intervenant Mr PONTIER

Cette année la commission information et communication a principalement œuvré afin de fluidifier les processus lors des demandes de copropriétaires. Toutefois le conseil syndical doit continuer dans cette démarche de professionnalisation afin de pouvoir donner un maximum de visibilité aux demandeurs. A ce titre, plusieurs modèles ont été mis en place afin d'informer les copropriétaires au plus tôt du statut de leurs demandes. Nous rappelons aussi, pour les possesseurs d'ordinateurs et d'accès internet, qu'il est fortement conseillé d'utiliser l'adresse mail du conseil syndical (conseil.syndical.bal@gmail.com) pour communiquer avec ses membres afin que les réponses aux demandes soient plus rapides.

Néanmoins certaines décisions nécessitant un avis collégial sont présentées lors des réunions du conseil syndical ayant lieu tous les mois. Pour rappel, ces dernières sont ouvertes à tous les copropriétaires désirant y assister.

Concernant le site internet mis en place depuis maintenant 2 ans, vous pourrez constater ci-dessous que depuis le début de l'année, peu de copropriétaires ont consulté les informations mises à disposition. Une question se pose : devons-nous maintenir cette prestation ?

01/01/2016	01/02/2016	01/03/2016	01/04/2016
02/01/2016	02/02/2016	02/03/2016	02/04/2016
03/01/2016	03/02/2016	03/03/2016	03/04/2016
04/01/2016	04/02/2016	04/03/2016	04/04/2016
05/01/2016	05/02/2016	05/03/2016	05/04/2016
06/01/2016	06/02/2016	06/03/2016	06/04/2016
07/01/2016	07/02/2016	07/03/2016	07/04/2016
08/01/2016	08/02/2016	08/03/2016	08/04/2016
09/01/2016	09/02/2016	09/03/2016	09/04/2016
10/01/2016	10/02/2016	10/03/2016	10/04/2016
11/01/2016	11/02/2016	11/03/2016	11/04/2016
12/01/2016	12/02/2016	12/03/2016	12/04/2016
13/01/2016	13/02/2016	13/03/2016	13/04/2016
14/01/2016	14/02/2016	14/03/2016	14/04/2016
15/01/2016	15/02/2016	15/03/2016	15/04/2016
16/01/2016	16/02/2016	16/03/2016	16/04/2016
17/01/2016	17/02/2016	17/03/2016	17/04/2016
18/01/2016	18/02/2016	18/03/2016	18/04/2016
19/01/2016	19/02/2016	19/03/2016	19/04/2016
20/01/2016	20/02/2016	20/03/2016	20/04/2016
21/01/2016	21/02/2016	21/03/2016	21/04/2016
22/01/2016	22/02/2016	22/03/2016	22/04/2016
23/01/2016	23/02/2016	23/03/2016	23/04/2016
24/01/2016	24/02/2016	24/03/2016	24/04/2016
25/01/2016	25/02/2016	25/03/2016	25/04/2016
26/01/2016	26/02/2016	26/03/2016	26/04/2016
27/01/2016	27/02/2016	27/03/2016	27/04/2016
28/01/2016	28/02/2016	28/03/2016	28/04/2016
29/01/2016	29/02/2016	29/03/2016	29/04/2016
30/01/2016	30/02/2016	30/03/2016	30/04/2016
31/01/2016	31/02/2016	31/03/2016	31/04/2016

Pour finir, la décision prise par le conseil syndical d'émettre l'Echo de la BAL à une fréquence plus adaptée (tous les trimestres) permet de traiter les sujets plus en profondeur et de facto, de réduire les coûts d'impression.

Commission Hygiène et sécurité : 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 2015, de manière tout à fait satisfaisante.

Les prestations prévues sur l'année 2016 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 € HT par heure pour 35 heures par semaine,
- Pour l'Adjoint de Sécurité (ADS) : 22,00 € HT par heure pour 10 heures par semaine. (essentiellement le week-end)

Le calendrier des présences a été validé auprès du Conseil Syndical au mois de janvier dernier incluant cette année les prestations exceptionnelles demandées l'année dernière à l'occasion de la fête de la musique (dimanche 21 juin) et pour la fête nationale (lundi 13 juillet) pour un montant total de 309,39 €. (Facturés sur 2015)

Du fait d'un plus grand nombre de jours travaillés cette année, le budget pour la présence du gardien est en hausse de 1,58% (de 38 808,00 € à 39 424,00 € TTC) et celui de l'Adjoint de Sécurité, intégrant les 2 jours de présence exceptionnels, est par conséquent en hausse de 1,01%. (De 12 573,00 € à 12 700,60 € TTC)

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 ».

L'adjoint de sécurité prend le relais de la surveillance des espaces verts le week-end, certains jours fériés et sur 2 soirées de fête.

Commission Travaux : Intervenant Mme GULLY-LE TAILLANTER

1. *Travaux réalisés ou en cours*

- Changement des lames du ponton côté Lac par le gardien : 14 lames du ponton ont été changées, il faut cependant envisager de changer toutes les autres.

- Remise en état des bancs de la place par Frédéric Pontier et le gardien.
- Remise en état des portillons :

Changement et mise en place de grooms / installation de poignées et de bariliets par une entreprise extérieure (SECURITECH).

Les travaux de peinture seront réalisés par le gardien.

- Nettoyage du lac et du canal par SANITRA

Plus de 10 000m3 de boues évacués en plus de ce qui était prévu au contrat.

Il n'est pas envisageable de décaler les nettoyages, le surcoût du cubage des boues compense largement l'annuité décalée.

Remise à plat du contrat selon un planning de : 1 nettoyage de lac tous les 5 ans – 1 nettoyage de canal tous les 2 ans

2. **Travaux à réaliser d'ici la fin de l'année 2016**

- DRAINS

La création d'un nouveau réseau de drains dans les sentes côté canal et côté lac :

Plusieurs devis ont été réalisés, il est nécessaire de prendre une décision de travaux, des maisons et des copropriétaires ont les pieds dans l'eau

- CCLO

Il est aussi nécessaire de procéder à de grands travaux.

Le compte de réserve « travaux » pour le CCLO est créditeur de 90K€.

Changement de la chaudière : un premier devis de 15 K€ a été fait - d'autres sont en cours.

Réfection totale du toit du CCLO (à l'identique du toit de la cantine de l'école de la Brèche): les devis sont en cours d'établissement par le CCLO.

Commission Finances / Juridique : Intervenant Mr RAIFFÉ

La commission Finances a travaillé sur la base du cadre budgétaire voté par la dernière AG de mai 2015 et a veillé à la maîtrise des dépenses réellement engagées. Au terme de l'année, le contrôle des comptes 2015 a été réalisé dans les locaux du syndicat afin de s'assurer de la justification de l'intégralité des dépenses imputées à la copropriété et de leur bonne imputation sur les différentes lignes budgétaires. Les ajustements mineurs à passer ont fait l'objet d'un rapport contradictoire signé avec le syndicat et toutes les corrections ont été intégrées dans les comptes 2015 présentés ce jour. Un examen de l'ensemble des comptes de copropriétaires a également été réalisé pour identifier les retards de paiement et créances douteuses et pour s'assurer auprès du syndicat des opérations de contentieux en cours ou à mener. La commission a enfin arrêté le budget de copropriété 2016 et 2017 au regard des réalisations 2015, des contrats en cours et des dépenses envisagées. A cette occasion, le contrat du Syndicat a été négocié pour l'année en cours.

La synthèse des comptes 2015 est la suivante :

- Les dépenses réalisées s'élèvent à 155 677 €, soit en baisse de 18% par rapport au budget 2015 (190 550 €) et en progression de 9% par rapport aux dépenses 2014 (142 781 €).
- Le budget 2016-2017 a été projeté à 172 000 € soit en baisse de 10% par rapport au budget voté en 2015.
- Le conseil syndical propose de déduire l'excédent 2015 de 34 873 € des prochains appels de provisions et de proposer de doter pour l'exercice 2016 une nouvelle provision pour gros travaux permettant d'engager rapidement les travaux de drainage dans les sentes les plus exposées aux conséquences des fortes pluies.

Ces dispositions seront à approuver dans les résolutions des points suivants de l'ordre du jour.

4EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ARRETES AU 31/12/2015.

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 et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2015 au 31/12/2015. Il est ici précisé que le compte « 47 – Compte d'attente » sur l'annexe N°1 comptabilise les avances pour les travaux prévus ou à prévoir du bâtiment actuellement loué au CCLO.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

SEME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2015

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 : Mr et Mme OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES

**LA RESOLUTION RECUEILLE 41.945 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

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

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX.
Ce contrat entre en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30 juin 2017.
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 28.250,00 € H.T hors les frais de duplication des convocations d'AG et des procès verbaux d'AG (à titre indicatif, ceux ci sont de 33.900,00 € T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.
Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

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

CONTRE : Mr et Mme OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 41.945 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 et Mme OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 41.945 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

7EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Monsieur PONTIER
Madame OTT
Monsieur PROUST
Madame GUIFFROY
Madame GULLY-LE TAILLANTER
Madame GUERBOIS
Madame LE GAUDU
Madame CORNU
Madame FRANÇOIS
Madame GUILLAIN

- **Monsieur PONTIER**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- **Madame OTT**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- **Monsieur PROUST**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- **Madame GUIFFROY**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Madame GULLY-LE TAILLANTER**

Ont voté

CONTRE : Mr et Mme BUZER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 268 TANTIEMES
Mme GEORGEL N., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 15 TANTIEMES
Mr et Mme GEORGEL O., COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 242 TANTIEMES
Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES
Mr et Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 253 TANTIEMES
Mr et Mme LEGUEN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 220 TANTIEMES
Mr et Mme ROUTIER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 266 TANTIEMES
Soit un total de 1.277 voix
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 40.877 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 et Mme BUZER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 268 TANTIEMES
Mme GEORGEL N., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 15 TANTIEMES
Mr et Mme GEORGEL O., COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 242 TANTIEMES
Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES
Mr et Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 253 TANTIEMES
Mr et Mme LEGUEN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 220 TANTIEMES
Mr et Mme ROUTIER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 266 TANTIEMES
Soit un total de 1.277 voix
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 40.877 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Madame GUERBOIS**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

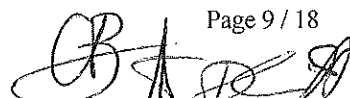
LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 VOIX.

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 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**



- Madame LE GAUDU

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- Madame CORNU

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- Madame FRANÇOIS

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

- Madame GUILLAIN

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 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 42.154 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 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

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

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la même majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

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

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 42.154 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 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2016.

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 01/01/2016 au 31/12/2016 dont le montant est arrêté à la somme de 172.000,00 € 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 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.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

11EME 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 172.000,00 € 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 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.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 30.000,00 € (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 2017 aux dates suivantes :



1^{er} janvier 2017 – 1^{er} avril 2017 – 1^{er} juillet 2017 et 1^{er} octobre 2017.

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 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

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 42.154 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 42.154 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 42.154 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 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

17EME RESOLUTION : TRAVAUX DE DRAINAGE DE LA COPROPRIETE

17 - 1 : DECISION DES TRAVAUX

Il est proposé de procéder aux travaux de drainage de la copropriété.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de procéder au préalable à un test de drainage et de réfection des sols dans l'une des sentes de la copropriété la plus touchée par les inondations.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

17 - 2 : SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Sans objet.

17 - 3 : NOMINATION D'UN ARCHITECTE POUR ASSURER LE SUIVI DES TRAVAUX

Sans objet.

17 - 4 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ET MODALITE DE GESTION

Sans objet.

17 - 5 : MANDAT A DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL ET MODALITE DE GESTION (article 25)

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au Conseil Syndical et au Syndic pour choisir l'entreprise qui réalisera le test de drainage et de réfection des sols dans l'une des sentes de la copropriété la plus touchée par les inondations et de remettre en résolution l'ensemble des travaux à une prochaine Assemblée Générale en fonction du résultat obtenu.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 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 42.154 VOIX.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

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

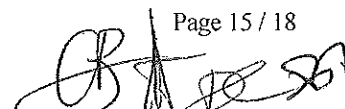
Mr et Mme VIVIEN sollicitent de l'Assemblée Générale l'autorisation pour :

- 1 - Construction de murets de clôture de séparation de mitoyenneté surélevés de lame de PVC blanc sur le devant de la maison.
- 2 - Construction de murets de clôture surélevés de panneaux de bois amovible le long de la terrasse côté jardin.
- 3 - Remplacement de la haie végétale d'origine par la plantation de conifères en délimitation de la totalité de la parcelle de jouissance.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après avoir entendu les explications de Mr ou Mme VIVIEN, demandeurs, visant l'exécution de travaux privés affectant les parties communes, celles du Conseil Syndical et du Syndic, l'Assemblée Générale décide d'autoriser les travaux précisés dans la note d'accompagnement jointe à la convocation d'Assemblée Générale, aux conditions suivantes :

- Réaliser les travaux autorisés par une entreprise disposant des qualifications nécessaires.
- Souscrire une Police d'Assurances Dommages-Ouvrage et en fournir un exemplaire justificatif avant le début des travaux, au Syndic, en détaillant, poste par poste, la nature des travaux.



- Autoriser un contrôle constant de l'exécution des travaux par la personne désignée par le Syndic, dès l'ouverture du chantier et jusqu'à sa clôture.
- Garantir le Syndicat contre tout recours qui pourrait être engagé contre lui ou par un autre membre de la Copropriété, ou un tiers, du fait de ces travaux ou de leurs conséquences.

A savoir :

- 1 - Construction de murets de clôture de séparation de mitoyenneté surélevés de lame de PVC blanc sur le devant de la maison.
- 2 - Construction de murets de clôture surélevés de panneaux de bois amovible le long de la terrasse côté jardin.
- 3 - Remplacement de la haie végétale d'origine par la plantation de conifères en délimitation de la totalité de la parcelle de jouissance.

CONTRE : Mr et Mme BUZER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 268 TANTIEMES
 Mr et Mme CAILBOURDIN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 170 TANTIEMES
 Mme DELYFER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr et Mme FILIPPI, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mme GEORGEL N., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 15 TANTIEMES
 Mr et Mme GEORGEL O., COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 242 TANTIEMES
 Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES
 Mr et Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 253 TANTIEMES
 SCI LECONTE DE LISLE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 164 TANTIEMES
 Mr et Mme LEGUEN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 220 TANTIEMES
 Mme MONSCH-VIALES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr et Mme OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr et Mme OTT, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 248 TANTIEMES
 Mr et Mme PROUST, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr RANCILHAC, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
 Mr et Mme ROUTIER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 266 TANTIEMES
 Mr SCHACH, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
 Mr TRAPANI, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 449 TANTIEMES
 Mme TREIL-CAUBET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 239 TANTIEMES
 Soit un total de 4.049 voix.

ABSTENTION : Mr et Mme GUERBOIS, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 248 TANTIEMES
 Mr et Mme DUFOURNET J.F., COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 253 TANTIEMES
 Soit un total de 501 voix.

LA RESOLUTION RECUEILLE 37.604 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 et Mme BUZER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 268 TANTIEMES
 Mr et Mme CAILBOURDIN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 170 TANTIEMES
 Mme DELYFER, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr et Mme FILIPPI, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mme GEORGEL N., COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 15 TANTIEMES
 Mr et Mme GEORGEL O., COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 242 TANTIEMES
 Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES
 Mr et Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 253 TANTIEMES
 SCI LECONTE DE LISLE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 164 TANTIEMES
 Mr et Mme LEGUEN, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 220 TANTIEMES
 Mme MONSCH-VIALES, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr et Mme OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr et Mme OTT, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 248 TANTIEMES
 Mr et Mme PROUST, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
 Mr RANCILHAC, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 233 TANTIEMES
 Mr et Mme ROUTIER, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 266 TANTIEMES
 Mr SCHACH, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 224 TANTIEMES
 Mr TRAPANI, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 449 TANTIEMES
 Mme TREIL-CAUBET, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 239 TANTIEMES
 Soit un total de 4.049 voix.

ABSTENTION : Mr et Mme GUERBOIS, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 248 TANTIEMES
Mr et Mme DUFOURNET J.F., COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 253 TANTIEMES
Soit un total de 501 voix.

**LA RESOLUTION RECUEILLE 37.604 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

(SOUS RESERVE D'OBTENIR L'ACCORD ECRIT DES VOISINS)

**19EME RESOLUTION : DEMANDE FORMULEE PAR MR ET MME MARREC, VOISINS DE LA BRECHE AUX LOUPS,
D'AUTORISATION D'ACCEDER A LA VOIE PUBLIQUE PAR LES PARTIES COMMUNES
DE LA COPROPRIETE.**

Mr et Mme MARREC, non copropriétaires de La Brèche aux Loups, souhaitant céder une parcelle de leur terrain sis 6 Cours des Longues Ventes, sollicitent de l'Assemblée Générale l'autorisation d'accéder à la voie publique en usant les parties communes de la copropriété (Bande verte) après ouverture d'un portail sur l'Allée d'Armainvilliers.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après avoir entendu les explications du Conseil syndical et du syndic visant l'autorisation à Mr et Mme MARREC d'accéder à la voie publique par les parties communes de la copropriété, l'Assemblée Générale **ne donne pas** son accord à la demande précisée dans la note d'accompagnement jointe à la convocation d'Assemblée Générale.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 42.154 VOIX.
LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 26.
LA RESOLUTION EST REJETEE.**

**20EME RESOLUTION : DEMANDE FORMULEE PAR UN COPROPRIETAIRE : COMPTES RENDUS DES REUNIONS DU CONSEIL
SYNDICAL EN ACCES LIBRE SUR LE SITE DE LA COPROPRIETE (NON SOUMIS AUX VOIX)**

L'article 10 du décret du 17 mars 1967, prévoit qu'un copropriétaire peut 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.

Lecture est faite par le Président de l'Assemblée Générale du courrier recommandé de Mr Yves JACQUEMIN, joint à la convocation, demandant que les comptes rendus des réunions du Conseil syndical soient, à compter de ce jour, en accès libre à tout copropriétaire qui le désire par l'intermédiaire du site de la copropriété.

Cette demande a été évoquée lors du rapport d'activité de la commission information et communication et fait ressortir une interrogation : Doit-on maintenir ce site vu la trop faible fréquentation ? Se pose aussi la question d'un dépôt de dossier à la CNIL ?

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 pas le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

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

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

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personnes ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 13 heures 00.

PRESIDENT
Monsieur RAIFFÉ



SECRETAIRE
FONTENOY IMMOBILIER
M^F Christophe BENOIST



SCRUTATRICE
Mme GULLY-LE TAILLANTER



SCRUTATRICE
Mme COTTURA

