

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 30 MAI 2015**

L'AN DEUX MILLE QUINZE, le 30 mai à 9 H 00, les copropriétaires de la résidence LA BRÈCHE AUX LOUPS, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivant :

**SALLE DE SPECTACLE DU CCLO
GRANDE PLACE DE LA BRÈCHE AUX LOUPS
77330 OZOIR LA FERRIÈRE**

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 9 heures 57.

Étaient absents et non représentés :

S.C.I A.M. LA FERRIERE (220)	ADIN (233)	S.C.I. AL (248)
IND. ALBERT (170)	ALBERT/JURICIC (253)	ALLARD (170)
ALLONCLE/BALESI (248)	AMIGUES (224)	APRUZZESE (160)
ARBOUSSET (209)	ASTIER (229)	AUBOUET (224)
AUBRAY (306)	AULAS (233)	BANG ROUHET (248)
BEDNAZ/MARTINEZ (209)	BELLAL/TERREC (209)	BELLELLIS (253)
BENECH (229)	BERDOULAT/DIAS (170)	BERGER (224)
BERGERON (170)	BERHAULT (166)	BERNARD/MARTIN (233)
BERNARD/PEZIN (248)	BERNARD J.F. (209)	BEZIAN (224)
BILGRY (209)	BLANCHET (383)	BOUDES/BELNOUE (224)
BOULANGER (224)	BOULARD/COSTE (209)	BOULY (209)
BOURDELIN (248)	BREBANT (209)	BRET (209)
BRIER/WAEFLER (224)	BROUANT (205)	BRUHIÈRE/HIDEUX (209)
BRUNET P. (224)	BUFFIERE (248)	BURY (293)
CANDELIER/AGOSTINHO (56)	CAPAFONS (209)	CARRERE (248)
CAZAUX (293)	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)	CORDIER (239)	COUTURIER C. (248)
COUTURIER I. (253)	IND.DA CRUZ ALVES MARTINEZ (170)	DA SILVA BENTO/SOFTIC (224)
DA SILVA/DAUPHIN (220)	DARRE (321)	DAVEINE (253)
DAVID/LAFFOND (224)	DEBACKER (209)	DECAUX (15)
DECHELLE (233)	DELACOURT (170)	DELAUNE (253)
DEMMA (248)	DESBANS/AUGE (209)	DESMONS (293)
DEVRIENDT/FERY (209)	DINTON (170)	DOS SANTOS/PERRIER (209)
DUCATE/MIHAJLOVIC (209)	DUCRET (263)	DUCROT (220)
DUCRUET (293)	DUDOGNON/MORAO (224)	DUFURNET J.F. (253)
DUFURNET J. (170)	DUPONT (244)	DUPUIS-BRIQUET/CHAMBON (229)
ELIOT (209)	EVARD (266)	FERREIRA DA SILVA (248)
FORLINI (233)	FOUQUET (220)	FOURET (132)
GAIGEARD (253)	GAY (209)	GAY/FREIMAN (220)
GEORGESCU (224)	GIDOIN/MILESI (209)	GIRAUD (237)
GOMICHO-SCHIANO (220)	GONCALVES DA FONTE (209)	GONCALVES TEIZEIRA (224)
GOTIN/BONNEAU (209)	GOUDE (86)	GOUTORBE (222)
GRAFFARD (253)	GRANDCOIN/DUPEYROUX (209)	GRAVOT/JOBERT (239)
GREGOIRE (170)	GROSBOIS C. (209)	GUERBOIS (248)

GUERY	(248)	GUIEUX	(248)	GUILLERM/THOMAS	(220)
GUYONNAUD	(170)	HEINRICH	(86)	HELAL	(248)
HUBERT/LECOT	(132)	S.C.I. IMMEX	(224)	JAOUEN/BENABDALLAH	(209)
JARRIGE	(220)	JAY	(224)	JAYET/PURSAD	(170)
JEAMBRUN	(170)	JEHANNET	(239)	JOUY	(209)
JUNCKER	(233)	JUNCKER/FOULLOY	(209)	S.C.I. KINEBRECHE	(164)
KRYSTALLIDIS/PONSOT	(248)	LACOUR	(224)	LAFORGE	(209)
LAIGO	(229)	LANGLOIS	(233)	LANTOINE	(321)
LARDY/DUBOURG	(209)	LAURET	(222)	LAURIER	(248)
LE DUGUE	(293)	LE FLEM	(248)	LE PEN/ROUSSEAU	(209)
LE PREVOST	(229)	LE THENO	(209)	LEBRETON/BEGBIN	(239)
LECLERC	(248)	LEFEVRE	(170)	LEMAIRE	(209)
LEFEVRE/BERENGUER	(248)	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)	S.C.I. MAGALYNE	(184)	MAGNIADAS	(224)
MAGRANER	(209)	MAHIEU	(253)	MAILHE	(224)
MAIRET	(248)	MALHEUX	(233)	MARIE	(239)
MARIETTE	(253)	MARQUES	(233)	MEIER	(220)
MELLAH	(233)	MIABOULA MILANDOU/MYARO	(248)	MIARA/MELARD	(239)
MICHEL	(224)	MILLOT	(321)	MINCHELLA	(229)
MOLINIER	(321)	MONNERAUD-MOIS	(253)	MONTANDON	(220)
MONTES MOULY	(239)	MOULY	(209)	MULLER	(246)
MURCIA	(143)	IND.NAUDIN/MINOUS	(220)	NAVARRO	(209)
NEDEL	(209)	NEVEU	(233)	NEVIADÉ	(170)
NOGUEIRA BARBOSA	(229)	NOIREZ	(248)	NOYER/MONNIN	(253)
NUNEZ/PETRUS	(170)	PADRUTT	(253)	PAILLEZ	(248)
PARENT	(59)	PAULIN	(248)	PEREZ BERINGUA	(233)
PEREZ P.	(209)	PERRIER	(224)	PERROT-CORNU	(253)
PHAN	(253)	PHENGSAVATDY/GAUTIER	(233)	PIAGET	(248)
PIALLAT	(209)	PICARD	(253)	PIERCHON-FOIX	(170)
PIGAGLIO	(253)	PONS	(248)	PREAP	(248)
PRIGENT	(248)	RAIMPAULT	(253)	RAMOND	(209)
RECEVEUR/GARCIA	(209)	RENAUD	(253)	RENO/LETE	(248)
RICARD	(379)	RICOUT	(233)	RIDEL	(170)
RIGAUX/LE JUNTER	(220)	ROLIN	(233)	ROQUES/MANA	(248)
ROSETTE	(253)	ROUCHOUSE	(239)	ROULLAND	(248)
ROUSSEAU/CAPY	(224)	ROUSSELIERE	(248)	ROUX DIT RICHIE	(248)
RUFFIER	(209)	SALLES	(220)	SARTON	(248)
SASTRE/RAYMOND	(248)	SAUNIER	(253)	SCAPIN	(209)
SCHAFF	(233)	SCHALLER	(248)	SCHEWINGT	(209)
SIMOUTRE/MALOISEL	(253)	SINNIGER	(321)	SOARES	(13)
SORABELLA	(229)	SOUCHON/LIEVAL	(209)	SOUSA	(209)
SPANNEUT	(209)	STECKAR	(233)	STREIFF	(253)
TANGUY	(248)	TAVARES B.	(209)	TAVARES M.	(224)
TETEVIDE	(248)	THERY	(281)	TIJANI/HUPLEA	(209)
TOLNER	(321)	TONOLLI	(115)	TRAHARD/HOCQ	(248)
TRIOLET	(209)	TROMBETTA	(209)	VACHER	(209)
VALO/DANO	(253)	VAN DEN DAELE	(224)	VAN DER WOERD	(209)
VASSEUR	(224)	VERGON	(58)	VIALE	(116)
VINCENSINI	(56)	VIOLET	(220)	VIVIEN	(170)
WAJNGLAS	(229)	WATTEZ	(209)	WEISS	(209)
ZERDOUN/LAPORTE	(170)	ZIMMER	(209)	ZOBOLI	(209)
ZORDAN/DURAND	(229)	ZYLBERSTEIN	(293)		

Soit un total de 269 copropriétaires absents et non représentés représentant 60.432 tantièmes.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1°) Élection 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 ne nécessitant pas de vote
- 4°) Examen et approbation des comptes de gestion courante et des factures travaux arrêtés au 31/12/2014.
 - 4 - 1 : Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2014
 - 4 - 2 : Mise du dépassement des travaux d'assainissement dans l'exercice 2014
 - 4 - 3 : Mise de l'excédent créditeur de l'exercice 2014 sur le compte d'avances travaux Art18.
 - 4 - 4 : Fermeture du compte sur livret et mise des fonds sur le compte d'avances travaux Art18.
- 5°) Quitus au syndic
- 6°) Élection du syndic – Election du Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX - Proposition de contrat joint et fixation de ses honoraires - Durée.
- 7°) 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 2015.
- 11°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2016
- 12°) Provision spéciale travaux
 - 12 - 1 : Création de provisions spéciales travaux et fixation de leur montant
 - 12 - 2 : Clé de répartition
 - 12 - 3 : Modalités des appels de fonds
 - 12 - 4 : Placement des fonds recueillis
- 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°) Travaux de réfection des drains
 - 17 - 1 : Décision des travaux
 - 17 - 2 : Mandat à donner au syndic et au conseil syndical et modalités de gestion.

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Mme COTTURA, en qualité de Présidente de séance.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.409 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur CHOLLET.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.409 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

2 - 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame CORNU RICHER.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.409 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 38.409 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 171 copropriétaires possédant ensemble 38.409/98.841 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 NE NECESSITANT PAS DE VOTE

Commission Harmonie : Intervenant Mr BUZER.

Comme annoncé dans le rapport de la commission en 2014, nous avons envoyé des courriers aux copropriétaires dont les ravalements ne respectaient pas les recommandations du règlement de la copropriété et les précisions concernant les variantes de blanc préconisées lors de l'A.G. du 16 mai 2009— 16° résolution.

En mars 2016, des courriers de mise en demeure seront adressés aux copropriétaires qui seront encore en infraction et le service de l'urbanisme de la Mairie sera avisé pour suite à donner.

Actuellement le nombre de bénévoles, au sein du Conseil Syndical, n'est pas suffisant pour assurer un suivi régulier du bon entretien des pavillons, des portes de garage, des jardins et des portillons.

Nous faisons appel à vous pour nous aider dans notre tâche avant de demander au Syndic de faire appliquer le règlement, ce qui augmenterait sensiblement ses honoraires.

Commission Finances : Intervenant Mr BUZER.

Le 16 février 2015, les membres de la commission se sont rendus chez le « Syndic » à Meaux.

Après avoir contrôlé l'ensemble des pièces comptables et leurs imputations, nous n'avons relevé aucune anomalie à l'exception de la facturation de la présence du « Syndic » à notre A.G. 2014.

En effet, depuis le premier contrat cette présence est gratuite. Mr Benoist a pris en compte notre remarque et a supprimé ce débit.

Comme vous avez pu le constater, le budget 2015 a augmenté de 30.000 € par rapport aux prévisions de l'an dernier, suite à la présence du « gardien- concierge » de 9H à 12H et de 14H à 18H depuis le 1^{er} janvier 2015. Les charges supplémentaires apparaîtront sur l'appel de fonds du 3^o trimestre exigibles le 1^{er} juillet prochain.

Une bonne nouvelle, les deux appartements sont loués depuis le mois de mars dernier et cela devrait diminuer légèrement les charges à venir.

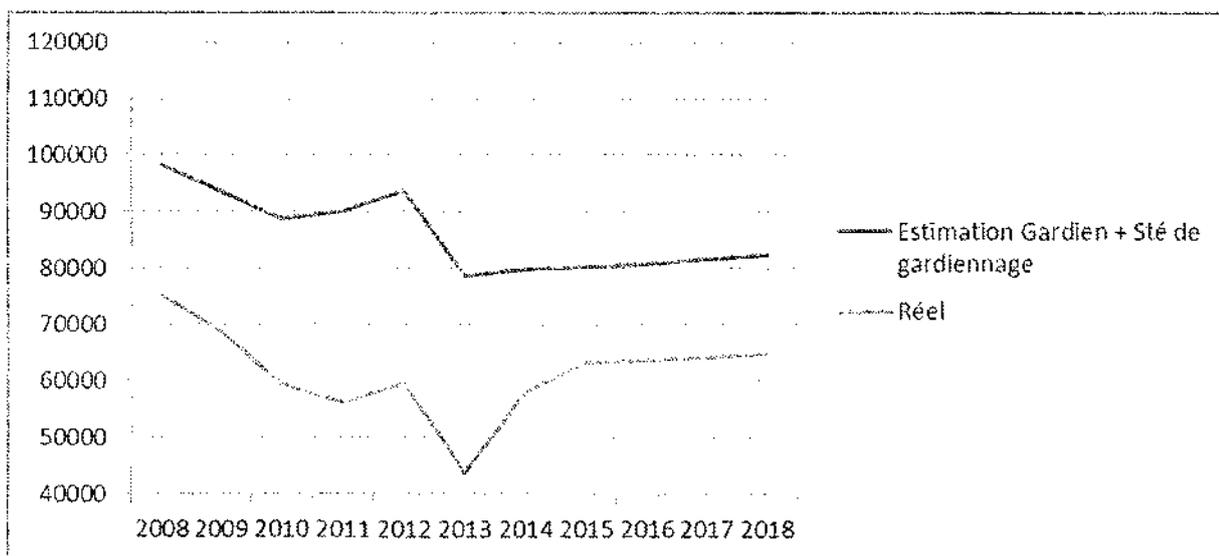
Commission Hygiène et Sécurité : Intervenant Mr PONTIER.

Comme évoqué dans les différentes éditions de l'Echo de la BAL, l'année 2014 a été ponctuée d'incivilités au sein de notre copropriété. En effet, dès les beaux jours annonçant l'arrivée de l'été, certains individus se sont autorisés quelques débordements nocturnes autour du foyer engendrant des désagréments pour les copropriétaires demeurant à proximité. De ce constat et suite à des plaintes de copropriétaires, la commission Hygiène et Sécurité avec l'accord de l'ensemble des membres du Conseil Syndical a adapté les plages horaires de surveillance de l'agent de sécurité de 20H à 01H sur la période du 21 juillet 2014 au 31 Aout 2014. Malgré cette adaptation ayant permis un retour au calme sur la période, les après-midis restaient non couvertes par l'agent de sécurité.

Suite à cela et afin de se remettre en conformité avec la décision de justice de 2012 concernant la remise en place d'un gardien au sein de la copropriété, le Conseil Syndical a étudié les différentes possibilités permettant d'aboutir au retour du gardien en plus de l'agent de sécurité de la société TSG dès le 2 Janvier 2015.

Financièrement, ce retour n'a pas été sans impact sur les charges de copropriétés. Afin de minimiser cette augmentation le contrat avec Mr ANDRE n'a pas été reconduit puisque faisant doublon avec les missions confiées au gardien.

Vous trouverez ci-dessous les coûts réels et estimés si toutefois le poste de gardien interne avait été maintenu.



Pour finir et malgré la présence du gardien nous constatons comme l'année précédente un retour des incivilités de la part de certains jeunes de la copropriété. C'est simplement le jeu du chat et de la souris qui s'engage entre le gardien et les jeunes. Nous demandons donc aux parents d'être un peu plus vigilants et il faut avoir à l'esprit que nous allons une fois de plus sensibiliser les forces de police afin que des rondes soient mises en place plusieurs fois par jours permettant, espérons-le, que ces débordements soient derrière nous.

Commission Travaux : Intervenant Mr PONTIER.

Cette année, peu de travaux ont été engagés. Cependant vous pourrez noter que les bouches d'égouts posant problème dans les espaces communs et les sentes ont été changées fin 2014 par la société SANITRA avec qui nous avons plusieurs contrats notamment pour l'entretien du lac et du canal, pour un montant de 6.259 €/HT.

De plus, une étude sur la réfection des portillons a permis de recevoir 3 devis pour des montants allant du simple au triple. Par souci d'économie, le gardien en place s'est chargé de la réfection des portillons les plus mal en point (remplacement du groom sur le portillon de lac, remplacement des grooms bidirectionnels et réparation du barreau cassé sur le portillon du hall).

Toujours au sujet des portillons, nous allons planifier avec le gardien pour les beaux jours le décapage de tous les portillons suivi d'un coup de peinture afin de leurs redonner une deuxième jeunesse.

Lors de l'AG 2014, nous avons mis à l'étude la réfection des drains. Toutefois, il faut avoir à l'esprit que des travaux similaires ont déjà été réalisés en 2003 et le montant du devis s'élevait à environ 100K€ pour 1.200m linéaires de drains. A ce jour et après 2 passages sur l'ensemble des espaces communs et des sentes tant côté lac que côté canal, nous avons clairement identifié les zones posant problèmes. L'état des lieux est donc clos et il est nécessaire d'effectuer la réfection des drains sur environ 1.700m linéaires. Le devis a été réceptionné et fait état d'un montant d'environ 170K€. Grâce aux économies effectuées sur l'exercice précédent, le CS et le Syndic ont pris la décision de présenter la résolution 4-3 de cette AG afin de positionner "l'excédent créditeur de l'exercice 2014" sur le compte travaux permettant ainsi d'envisager un lotissement de ce chantier d'envergure. Reste maintenant à définir les priorités, devons-nous lotir par tranche de construction en débutant par la première et ainsi de suite ou devons-nous lotir par zones (exemple de la sente COROT/COURBET) qui est totalement inondée en cas de forte pluie.

Nous ne manquerons pas de vous informer quant à la suite de ce chantier par le biais de l'Echo de la BAL ou pour les plus passionnés en informatique sur le site internet de la copropriété.

Commission Information : Intervenant Mr PROUST.

Au cours de l'activité sur 2014-2015 de la Commission Information, le rythme des publications du bulletin « L'écho de la BAL » a été bimensuel. Cette fréquence permet une couverture convenable des actions en cours ou à venir, des événements et des dates / rappels afin de relater la vie de la copropriété.

Cependant, afin de vous permettre un accès à tout moment aux informations pratiques et aux actualités de la copropriété, un site Internet a été créé par les membres de la Commission Information. Il a été mis en ligne en octobre dernier. Les retours positifs et les suggestions dont vous nous avez fait part nous poussent à toujours plus « alimenter » le site en parallèle du bulletin.

De part les documents accessibles en téléchargement qu'il héberge, propres à la Brèche-aux-Loups (plans de maison par exemple), le Conseil Syndical a décidé de réserver pour le moment son accès aux seuls copropriétaires.

L'un des objectifs est maintenant de faire « vivre » le site avec des publications volontairement axées sur des petits rappels et événements qui ne seront pas forcément repris dans le bulletin; celui-ci restant le vecteur de communication « historique ». Le site Internet comporte également un formulaire de contact permettant l'envoi d'un message aux membres du Conseil Syndical, à une Commission en particulier.

Nous allons donc nous appliquer à étoffer le contenu du site en l'instaurant notamment comme un vecteur référent pour toutes les informations pratiques et notamment en mettant l'ensemble des documents utiles à télécharger.

Détails des dépenses :

- Hébergement du site internet : 80 € / an environ, (prestataire : société OVH)
- Chaque parution du bulletin coûte 296,00 € pour 480 exemplaires (prestataire : société ROTOFRANCE)

Commission Espaces verts : Intervenant Mr JACQUEMIN.

L'année 2014 aura été le lancement de la campagne de tailles des haies particulièrement débordantes. Pourquoi ? Comme il a été souvent écrit dans le bulletin, la plupart de celles-ci ont l'âge de la copropriété, les végétaux ont vieilli et certains se taillent maintenant très difficilement (particulièrement certains résineux) et parfois les copropriétaires les abandonnent. Ces haies finissent par déborder largement sur les espaces communs, pelouses ou sentes, ce qui donne un aspect très négligé à notre Brèche et gêne le passage des autres copropriétaires, ce qui n'est pas admissible.

Globalement, (à part quelques irréductibles), les copropriétaires ont répondu positivement, ce dont je tiens à les remercier.

La commission "espaces verts" continuera donc dans ce sens.

Le budget annuel de la commission "espaces verts" est composé de 2 éléments :

1) Le contrat d'entretien courant assuré par la société Art Devinci pour un budget de 37.152 € qui a été tenu en 2014.

2) Les diverses dépenses annexes comme :

- Location des bennes
- Elagages de grands arbres à l'intérieur ou sur la périphérie
- Abattage d'arbres morts
- Nourriture des animaux
- Imprévus climatiques etc...

Le budget prévisionnel de ces divers postes était de 17.000 € pour 2014 et la dépense à été de 14.536,91 € soit 14,5% d'économie.

Le total de ces 2 éléments représente tout de même ($37.152 + 14.537 = 51.700$ € arrondi*) ce qui est une somme importante qu'il est donc nécessaire de bien maîtriser.

Je remercie donc les quelques bénévoles qui se sont impliqués en 2014 dans la gestion de notre patrimoine vert pour offrir à tous un environnement agréable, élément important pour une bonne qualité de vie.

* $51.700\text{€} / 439 \text{ copros} = 117,76$ € (en moyenne)

* $51.700\text{€} / 528 \text{ lots} = 97,91\text{€}$ (en moyenne)

Etude contrat Sanitra pour le nettoyage du canal et du lac afin de passer d'un contrat établi sur 5 ans à un contrat sur 8 ans : Intervenant Mr JACQUEMIN

Le dernier contrat était établi sur 5 ans : (2010,11,12,13 et 2014) et comprenait le nettoyage du canal tous les 2 ans et celui du lac tous les 5 ans. Il y avait donc 3 nettoyages par périodes de 5 ans dont le prix total représentait environ 45.000 € répartis comme suit :

Un 1er nettoyage de canal environ 12.500 €, un nettoyage de lac environ 20.000 €, un 2ème nettoyage de canal environ 12.500 € soit un total de 45.000 € (chiffres TTC arrondis)
dont nous payions $1/5^{\text{ème}}$ par an, soit : $45.000/5 = 9.000$ € par an.

Suite à des réflexions (depuis quelques années) concernant le prix de cette prestation, le fait de la destruction du biotope à chaque nettoyage et enfin la difficulté à "caser" les animaux (poissons du canal et du lac et surtout volatiles du lac), les nettoyages du canal de 2013 ainsi que celui du lac de 2014 n'ont pas été effectués. Mais ont été payés en respectant le contrat en cours.

Nous avons donc là une 1^{ère} avance de trésorerie non négligeable.

Le dernier contrat s'étant terminé fin 2014, j'ai proposé au conseil syndical de réétudier ces contrats pour répartir les 3 mêmes interventions sur une période plus longue à partir de 2015, à savoir :

- De nettoyer le canal tous les 4 ans (au lieu de 2 ans)
- De nettoyer le lac tous les 8 ans (au lieu de 5 ans)
- D'établir un nouveau contrat sur 8 ans pour répartir ces 3 mêmes nettoyages et leurs coûts ! sur une période plus longue ce qui nous apporterait un deuxième gain de trésorerie.
- Le cumul de ces 2 gains de trésorerie pouvant s'estimer à environ 30.000 €
- De "profiter" de ces gains de trésorerie pour faire un essai de réparation "fiable" sur le 1^{er} bief du canal sans augmenter les charges.

Ce principe très économique a été accepté par Le conseil syndical.

Le cuvelage du canal à été réparé de nombreuses fois à des prix raisonnables mais sans résultat probant, (cela "tient" quelques années puis les fuites recommencent).

La Sté. Sanitra nous propose en effet un essai sur le 1^{er} bief, qui est souvent à sec, en utilisant une résine qui est extrêmement fiable d'après Sanitra, mais extrêmement chère !

Le devis est d'environ 30.000 € HT.

Ceci correspondant grosso modo au cumul cité plus haut. L'opération cuvelage du 1^{er} bief (celui qui fuit le plus) serait donc financé quasiment totalement !

Nous avons donc renouvelé le contrat d'entretien du lac et du canal avec la société Sanitra pour les 3 prestations habituelles (dont 2 sont déjà payées) mais sur 8 ans comme expliqué ci-dessus.

(nous paierons environ 1.000€ par an sur 8 ans au lieu de 9.000€ par an sur 5 ans auparavant)

Les gains importants de trésorerie sont donc, d'ores et déjà, acquis !

Maintenant, reste à déterminer si nous tentons l'essai de réparation du 1^{er} bief ?

Le devis est exactement de 30.378 € HT soit 36.453,60 € TTC assorti d'une garantie quinquennale.

Estimant la dépense (même financée) très importante, nous avons demandé à la société Sanitra de revoir sa position au sujet de la garantie et de nous proposer une garantie décennale. Nous attendons sa réponse.

4EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES TRAVAUX ARRETES AU 31/12/2014

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 les résolutions suivantes :

4 - 1 : APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2014

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 l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014.

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

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.200 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

4 - 2 : MISE DU DEPASSEMENT DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT DANS L'EXERCICE 2014

L'Assemblée générale donne son accord pour que les 3 factures de la société Art Devinci, pour la réfection des sentes et des jardins touchés par les travaux d'assainissement, d'un montant total de 2.241,53 €, soient imputées dans les comptes de l'exercice 2014.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.409 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

4 - 3 : MISE DE L'EXCEDENT CREDITEUR DE L'EXERCICE 2014 SUR LE COMPTE D'AVANCES TRAVAUX ART.18

L'Assemblée générale donne son accord pour que les 15.018,70 € d'excédent créditeur de l'exercice 2014, après intégration du dépassement des travaux d'assainissement, soient imputé au compte d'avance travaux Art.18.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.409 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

4 - 4 : FERMETURE DU COMPTE SUR LIVRET ET MISE DES FONDS SUR LE COMPTE D'AVANCES TRAVAUX ART.18

L'Assemblée générale donne son accord au Syndic de, demander à la Banque, actuellement chargée des opérations de gestion du compte sur livret, de clore ce compte et mettre le solde des fonds disponibles sur le compte d'avance travaux Art.18.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.409 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

11h25 : Arrivée de Mr FERREIRA DA SILVA représentant 248 tantièmes, portant ainsi le total des tantièmes à 38.657/98.841 tantièmes.

5EME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2014

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 : Ind. BONY, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 233 TANTIEMES
Mr et Mme GULLY, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 220 TANTIEMES
Mr et Mme LAFON, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 253 TANTIEMES
Mr/Mme OECHSNER DE CONINCK, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 209 TANTIEMES
Mme RABIZZONI, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 170 TANTIEMES
Soit 5 copropriétaires représentant 1.085 voix.

**LA RESOLUTION RECUEILLE 37.572 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

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

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER MEAUX , qui entrera en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30 juin 2016.

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 23.333,34 € H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 28.000,00 € 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 Mme COTTURA pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

ZEME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Monsieur PONTIER.
Monsieur JACQUEMIN.
Monsieur PROUST.
Monsieur BUZER.
Madame GULLY.
Madame OTT.
Madame JACQUEMIN.
Monsieur RAIFFE.
Madame LE GAUDU.
Madame CORNU RICHER.
Madame RABIZZONI.
Madame GUIFFROY.

• **Monsieur PONTIER.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Monsieur JACQUEMIN.**

Ont voté

CONTRE : Mr et Mme GULLY, COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 220 TANTIEMES
ABSTENTION : Mme RABIZZONI, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 170 TANTIEMES

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.267 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Monsieur PROUST.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Monsieur BUZER.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame GULLY.**

Ont voté

CONTRE : Mr JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 253 TANTIEMES
Mme JACQUEMIN, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 13 TANTIEMES
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.391 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame OTT.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame JACQUEMIN.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Monsieur RAIFFE.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame LE GAUDU.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

- **Madame CORNU RICHER.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Madame RABIZZONI.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

• **Madame GUIFFROY.**

Ont voté

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 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 38.657 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.

Après débat de l'assemblée générale, elle décide que cette mise en concurrence exclut le contrat du Syndic.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2015

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 01/01/2015 au 31/12/2015 dont le montant est arrêté à la somme de 190.550,00 € 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 a 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 : Mr RAIFFE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES.

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.448 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

11EME 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 190.550,00 € 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 a 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 : Mr RAIFFE, COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 209 TANTIEMES.

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.448 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

12EME RESOLUTION : PROVISION SPECIALE TRAVAUX

12 - 1 : CREATION DE PROVISIONS SPECIALES TRAVAUX & FIXATION DE LEUR MONTANT

Dans le cadre de la Loi du 10 Juillet 1965, Article 36, complétée par la Loi du 21 Juillet 1994, décision relative à la création de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de la création de provisions spéciales travaux pour un montant de 20.000,00 €.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

12 - 2 : CLE DE REPARTITION

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de répartir ladite création de provisions spéciales travaux en charges communes générales, conformément au règlement de copropriété.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

12 - 3 : MODALITES DES APPELS DE FONDS

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'assurer le financement de ladite création par le biais de 4 appels de fonds aux échéances suivantes : 1^{er} juillet 2015, 1^{er} octobre 2015, 1^{er} janvier 2016 et 1^{er} avril 2016

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

12 - 4 : PLACEMENT DES FONDS RECUEILLIS

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale refuse que les fonds provenant de l'avance visée en la précédente résolution fassent l'objet d'un placement dans un compte épargne à ouvrir à la Banque chargée actuellement des opérations de gestion courante.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 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 38.657 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
La loi définissant que les frais de recouvrement ne sont à la charge du débiteur qu'après la mise en demeure, un rappel gratuit sera fait précédemment à chaque copropriétaire qui n'est pas encore à jour de ses charges le 20 suivant la date d'exigibilité. Ces rappels simples seront facturés à la copropriété conformément au contrat de syndic.

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- | | |
|--|--|
| - Mise en demeure RAR | 30 jours après la date d'exigibilité |
| - Avis avant Huissier | 15 jours après la mise en demeure |
| - Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19 | 30 jours après la mise en demeure |
| - Prise d'hypothèque légale | 15 jours après le commandement d'huissier |
| - Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoie de la requête au tribunal | |
| - Rédaction de la signification d'ordonnance | |
| - Transmission dossier à un avocat pour assignation | |
| - Saisie immobilière | Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale |

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

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

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

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 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 38.657 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 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

17EME RESOLUTION : TRAVAUX DE REFECTION DES DRAINS

17 - 1 : DECISION D'ETUDES

Il est proposé de procéder aux études de réfection des drains de la copropriété.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de procéder aux études de réfection des drains de la copropriété.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 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 choisir l'entreprise la mieux disante.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 38.657 VOIX.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

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.

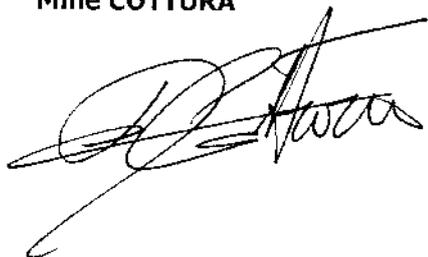
Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{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 clôturer le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 12 heures 45.

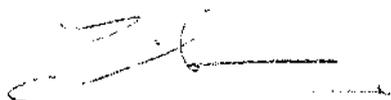
PRESIDENTE
Mme COTTURA



SECRETARE
FONTENOY IMMOBILIER
Mr Christophe BENOIST



SCRUTATEUR
Mr CHOLLET



SCRUTATEUR
Mme CORNU RICHER

