

ACTISYNDIC - LA PLAINE  
94 Avenue du Président Wilson  
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS

LA PLAINE SAINT-DENIS, le 1 décembre 2022

## **PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE**

### **GENERALE Ordinaire**

Copropriété : (22A39) **10LOUVRE**  
10-12 rue du Louvre  
78750 MAREIL MARLY

N° AG : 1

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la copropriété **10LOUVRE** se sont réunis en assemblée générale ordinaire, sur convocation individuelle en date du 31 Octobre 2022, le **jeudi 24 novembre 2022 à 20 heures**.

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

#### **SONT PRESENTS :**

M. BATTUT GILLES (401), M. BORGOLOTTO STEPHANE (379), Mme BOURUMEAU SANDRINE (269), M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M. DA SILVA José (250), M & Mme DRU WILFRID (646), Mme DUBOSC FABIENNE (289), M. ESCULIER CLEMENT (416), M. LAPORTE Alain (645), M ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516), Mme LOCKWOOD MARTINE (377), SCI LOUVRE 2016 (223), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410), M & Mme MABA YVES (374), M & Mme ROBIN Michel (240), Mme URBANET MARIELLA (419)

Nombre de présents : 16 / 36  
Tantièmes présents : 6 170 / 10 000

#### **SONT REPRESENTES :**

Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) représenté par Mme DUBOSC FABIENNE, Mme DE FRANCESCO LICIA MIONE (174) représenté par M. BORGOLOTTO STEPHANE, M & Mme DJEKOUANE KARIM (115) représenté par M. BORGOLOTTO STEPHANE, M & Mme HATIER PASCAL (22) représenté par M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS, M. ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par M. LAPORTE Alain, M ou Mme SENE JEAN (420) représenté par M. BORGOLOTTO STEPHANE, Mme WILTZER JOCELYNE (374) représenté par M & Mme MABA YVES

Nombre de représentés : 7 / 36  
Tantièmes représentés : 1 481 / 10 000

#### **VOTENT PAR CORRESPONDANCE :**

Nombre de votant par correspondance : 0 / 36  
Tantièmes votant par correspondance : 0 / 10 000

**NOMBRE TOTAL :** 23 / 36  
**TANTIEMES TOTAL :** 7 651 / 10 000

#### **SONT ABSENTS :**

IP SB SC

M. ANDRE ERIC (134), M. CALATAYUD JEAN MARC (188), M. DALY BENOIT (17), Mme DARVISH BITA (184), M. DARVISH MOHAMMAD (172), Mme FICARA AGNES (22), SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241), M. KRENZER GUY (17), M ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253), M. SVILAR MICHEL (265), Mme TURCOT LAURENCE (197), M & Mme VERNIER BRUNO et HELENE (527), M. WU XIALONG WE XUE (132)

Nombre d'absents : 13  
Tantièmes absents : 2 349 / 10 000

**NOMBRE COPROPRIETAIRES : 36 / 36**  
**TANTIEMES COPROPRIETE : 10 000 / 10 000**

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du Bureau
  - 1.1 Désignation du Président de séance
  - 1.2 Désignation du Secrétaire de séance
  - 1.3 Désignation d'un Scrutateur
2. Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission
3. Approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022
4. Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022
5. Approbation du budget de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024
6. Information sur la situation de trésorerie au 30/06/2022 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires
7. Constitution d'un fonds travaux ALUR
8. Nomination du Syndic
9. Election des membres du Conseil Syndical
10. Modalité de consultation des pièces justificatives de charges
11. Somme allouée au Conseil Syndical et au Syndic pour exécuter des travaux sans convocation d'une assemblée générale, en vertu des dispositions de la loi du 31/12/1985
12. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire
13. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
14. Travaux de jardin, création d'un escalier
  - 14.1 Principe de la création d'un escalier pour accéder au jardin
  - 14.2 Choix de l'entreprise  
VILLEFROMOY SARL
  - 14.3 Honoraires syndic
  - 14.4 Appels de fonds
15. Travaux d'éclairage extérieur
  - 15.1 Principe du remplacement de l'éclairage extérieur
  - 15.2 Choix de l'entreprise  
TERRE ELEC 29x9  
TERRE ELEC 35x11  
Alexandre QUETTIER
  - 15.3 Honoraires syndic
  - 15.4 Appels de fonds
16. Approbation d'un nouveau contrat maintenance des équipements de VMC sanitaire
17. Autorisation donnée aux copropriétaires d'effectuer des travaux de pose de volets roulants sur des fenêtres de toit
18. Autorisation donnée aux copropriétaires d'effectuer des travaux de pose de films par chaleur sur les fenêtres de toit
19. À la demande de M. LUNVEN, point sur les dysfonctionnements des pompes de relevage
20. À la demande de M. LUNVEN, point sur les dégradations progressives des relevés d'étanchéité
21. À la demande de M. LUNVEN, point sur les désordres de l'entrée du bâtiment B

IP SB SC





Contre : 1 / 21 copropriétaires représentant 316 / 7 219 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316)  
Abstention : 2 / 23 copropriétaires présents et représentés représentant 432 / 7 651 tantièmes.  
M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410)  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **2. Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission**

*(Sans vote)*

Rapport du conseil syndical effectué par son président M. BORGOLOTTO, document disponible sur demande.

L'assemblée générale en prend acte.

## **3. Approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022**

*(article 24)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.*

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 arrêtés au 30/06/2022 à la somme de **50 527,25 € TTC**.

Location immobilière à 120 € facturé une seule fois après investigations, l'arrêté est modifié en conséquence.

Pour : 22 / 23 copropriétaires représentant 7 335 / 7 651 tantièmes.  
Contre : 1 / 23 copropriétaires représentant 316 / 7 651 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316)  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **4. Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022**

*(article 24)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.*

L'assemblée générale donne quitus à **ACTISYNDIC** pour sa gestion concernant l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Pour : 20 / 23 copropriétaires représentant 6 903 / 7 651 tantièmes.  
Contre : 3 / 23 copropriétaires représentant 748 / 7 651 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410)  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **5. Approbation du budget de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024**

*(article 24)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.*

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 à la somme de **55 115,00 euros** qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 pour tenir compte

IP SD SC



des charges enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 sur ces bases, qui seront appelés :

- Le 01/07/2023 pour un montant de 13 779,00 €
- Le 01/10/2023 pour un montant de 13 779,00 €
- Le 01/01/2024 pour un montant de 13 779,00 €
- Le 01/04/2024 pour un montant de 13 778,00 €

Pour : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **6. Information sur la situation de trésorerie au 30/06/2022 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

Le compte bancaire courant de l'immeuble présente au 30/06/2022 un solde créditeur de 12 177,77 €.

Pour : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **7. Constitution d'un fonds travaux ALUR**

(article 25.1)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds qui permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale décide du taux de 5% et arrête son montant à la somme de 2 700 €.

Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quart au premier jour de chaque trimestre civil de l'année.

Pour : 20 / 36 copropriétaires représentant 6 903 / 10 000 tantièmes.  
Contre : 3 / 36 copropriétaires représentant 748 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410)  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

## **8. Nomination du Syndic**

(article 25.1)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

IP

SB SC

L'assemblée générale renouvelle comme Syndic la Société **ACTISYNDIC** 15 rue Schnapper 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE

Le Syndic est nommé pour une durée de **10** mois et **23** jours, qui commencera le **25/11/2022** pour se terminer le **18/10/2023**

La mission et les modalités de gestion du Syndic sont ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale désigne Le Président de l'assemblée générale **Mme POUTOIRE Ingrid** pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Pour : 22 / 36 copropriétaires représentant 7 335 / 10 000 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : 1 / 36 copropriétaires représentant 316 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316)  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

## **9. Election des membres du Conseil Syndical**

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.*

Les membres actuels sont : M. BORGOLOTTO STEPHANE, Mme DUBOSC FABIENNE, M. ESCULIER CLEMENT, M. LI-PAT-YUEN DOMINIQUE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme individuellement au Conseil syndical, pour une durée de **10** mois et **23** jours et au plus tard jusqu'à la prochaine assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice, les copropriétaires ci-après :

### **9.1 M. BORGOLOTTO**

*(article 25.1)*

Pour : 20 / 36 copropriétaires représentant 6 903 / 10 000 tantièmes.  
Contre : 3 / 36 copropriétaires représentant 748 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410)  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

### **9.2 Mme DUBOSC**

*(article 25.1)*

Pour : 20 / 36 copropriétaires représentant 6 903 / 10 000 tantièmes.  
Contre : 2 / 36 copropriétaires représentant 432 / 10 000 tantièmes.  
M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410)  
Abstention : 1 / 36 copropriétaires représentant 316 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316)  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

### **9.3 M. ESCULIER**

*(article 25.1)*



Pour : 22 / 36 copropriétaires représentant 7 335 / 10 000 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : 1 / 36 copropriétaires représentant 316 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316)  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

#### **9.4 M. LI-PAT-YUEN**

(article 25.1)

Pour : 22 / 36 copropriétaires représentant 7 335 / 10 000 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : 1 / 36 copropriétaires représentant 316 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316)  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

#### **9.5 M. CHRETIN**

(article 25.1)

Pour : 4 / 36 copropriétaires représentant 1 167 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410), Mme URBANET MARIELLA (419)  
Contre : 17 / 36 copropriétaires représentant 5 965 / 10 000 tantièmes.  
Abstention : 2 / 36 copropriétaires représentant 519 / 10 000 tantièmes.  
Mme BOURUMEAU SANDRINE (269), M. DA SILVA José (250)  
Défaillant : néant

Cette résolution est **rejetée**, la majorité de l'Article 25.1 n'étant pas atteinte.

#### **9.6 Mme LUNVEN**

(article 25.1)

Pour : 4 / 36 copropriétaires représentant 1 167 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410), Mme URBANET MARIELLA (419)  
Contre : 17 / 36 copropriétaires représentant 5 833 / 10 000 tantièmes.  
Abstention : 2 / 36 copropriétaires représentant 651 / 10 000 tantièmes.  
M. BATTUT GILLES (401), M. DA SILVA José (250)  
Défaillant : néant

Cette résolution est **rejetée**, la majorité de l'Article 25.1 n'étant pas atteinte.

#### **9.7 Fixation de la durée de leur mandat**

(article 25.1)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une période de **10 mois et 23 jours** commençant ce jour le **25/11/2022** pour se terminer le **18/10/2023** ou à la date de la prochaine assemblée générale.

Pour : l'unanimité soit 23 / 36 copropriétaires représentant 7 651 / 10 000 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

### **9.8 Fixation des règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil Syndical**

*(article 24)*

L'assemblée, constatant dans le règlement de copropriété l'absence de règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, décide, après en avoir délibéré, d'en fixer les règles suivantes :

- modalités de désignation du président du conseil syndical : à la majorité de ses membres ;
- règles de vote au sein du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- convocation de ses membres : à la demande d'un membre du conseil syndical ;
- conditions de remboursement des frais engagés par ses membres dans l'exercice de leur mission et en accord avec le Conseil Syndical.

Pour : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **10. Modalité de consultation des pièces justificatives de charges**

*(article 24)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.*

L'assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires sur rendez-vous au bureau du syndic au moins 7 jours ouvrés avant sa tenue à compter de la date de réception de la convocation.

Pour : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **11. Somme allouée au Conseil Syndical et au Syndic pour exécuter des travaux sans convocation d'une assemblée générale, en vertu des dispositions de la loi du 31/12/1985**

*(article 25.1)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.*

Il convient d'élargir les attributions du Syndic de la copropriété, pour lui permettre de prendre en temps utile les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien de l'immeuble, sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci délègue au Syndic et au Conseil Syndical tous pouvoirs à l'effet de passer tous contrats et marchés se rapportant aux travaux d'entretien courant des parties communes, des services et des éléments d'équipement de l'immeuble, sous réserve que **le montant global cumulé** sur une année d'exercice de contrat ou marché ne dépasse pas la somme de **3 000 Euros TTC**.

Pour : 21 / 36 copropriétaires représentant 7 095 / 10 000 tantièmes.  
Contre : 1 / 36 copropriétaires représentant 240 / 10 000 tantièmes.  
M & Mme ROBIN Michel (240)  
Abstention : 1 / 36 copropriétaires représentant 316 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316)  
Défaillant : néant



Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

## **12. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire**

(article 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

L'assemblée générale fixe le montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire à la somme de **1 000 Euros TTC**. (article 4 de la loi du 31 décembre 1985)

Pour : 22 / 36 copropriétaires représentant 7 411 / 10 000 tantièmes.

Contre : 1 / 36 copropriétaires représentant 240 / 10 000 tantièmes.

M & Mme ROBIN Michel (240)

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25 étant atteinte.

## **13. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire**

(article 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

L'assemblée générale après délibération fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, est fixé à **2 000 Euros TTC**.

Pour : 20 / 36 copropriétaires représentant 6 969 / 10 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 3 / 36 copropriétaires représentant 682 / 10 000 tantièmes.

M. DA SILVA José (250), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN  
JEAN-FRANCOIS (410)

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25 étant atteinte.

## **14. Travaux de jardin, création d'un escalier**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

Il est proposé à l'assemblée générale, la construction d'un escalier en bois permettant l'accès sécurisé à la prairie (partie haute du jardin commun entre le bâtiment C et les maisons E jouxtant la maison de la Montjoie) pour les prestataires en charge de l'entretien de celle-ci.

La mise en place de cet escalier permettra dans un second temps, d'envisager une utilisation encadrée de cet espace commun (exemple : jardin participatif sous forme de permaculture, espace calme vert, etc...) tout en garantissant la tranquillité du voisinage alentour.

### **14.1 Principe de la création d'un escalier pour accéder au jardin**

(article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de création d'un escalier.

Pour : néant

Contre : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **rejetée**, la majorité de l'Article 24 n'étant pas atteinte.

#### **14.2 Choix de l'entreprise**

(article 24)

Documents joints : devis des entreprises candidates

- Devis de VILLEFROMOY SARL pour un montant de 5 102,57 € HT soit 6 123,08 € TTC

Sans objet.

#### **VILLEFROMOY SARL**

(article 24)

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société VILLEFROMOY SARL pour un montant de 5 102,57 € HT, soit 6 123,08 € TTC.

Sans objet.

#### **14.3 Honoraires syndic**

(article 24)

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3,50 % sur 5 102,57 € HT soit 178,59 € HT soit **214,31 € TTC** comme énoncé au contrat de syndic.

Sans objet.

#### **14.4 Appels de fonds**

(article 24)

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- création d'un escalier :	6 123,08 € TTC
- Honoraires syndic :	214,31 € TTC
<b>TOTAL</b>	<b>6 337,39 € TTC</b>

Les appels de fonds soit 6 337,39 € seront répartis suivant la clé « CHARGES COMMUNES GENERALES » en 1 fois avec l'échéancier ci-après :

Le 01/01/2023 : 6 337,39 €

Sans objet.

#### **15. Travaux d'éclairage extérieur**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

Il est proposé à l'assemblée générale de transformer 36 luminaires extérieurs encastrés en éclairage LED dont 34 avec un détecteur de présence intégré.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, relève les points suivants :

La transition vers un éclairage LED fait sens.

L'ajout de détecteurs aux luminaires existants est la piste à privilégier.

Les détecteurs à poser devront être couplés à l'horloge astronomique, la question de leur fonctionnement toute la nuit pour sécuriser les abords de la résidence est posée.

Soumettre de nouveaux devis à la prochaine assemblée générale.

#### **15.1 Principe du remplacement de l'éclairage extérieur**

(article 24)

IP

SB SC  
Page 10 / 17



L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de remplacement de l'éclairage extérieur.

Pour : néant  
Contre : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **rejetée**, la majorité de l'Article 24 n'étant pas atteinte.

### **15.2 Choix de l'entreprise**

*(article 24)*

Documents joints : devis des entreprises candidates

- Devis de TERRE ELEC 29x9 pour un montant de 5 911,33 € HT soit 6 502,46 € TTC
- Devis de TERRE ELEC 35x11 pour un montant de 7 019,97 € HT soit 7 721,97 € TTC
- Devis de Alexandre QUETTIER pour un montant de 6 642,50 € HT soit 7 306,75 € TTC

L'Assemblée générale procède au choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés ci-dessus.

#### **TERRE ELEC 29x9**

*(article 24)*

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société TERRE ELEC 29x9 pour un montant de 5 911,33 € HT, soit 6 502,46 € TTC.

Sans objet.

#### **TERRE ELEC 35x11**

*(article 24)*

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société TERRE ELEC 35x11 pour un montant de 7 019,97 € HT, soit 7 721,97 € TTC.

Sans objet.

#### **Alexandre QUETTIER**

*(article 24)*

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société Alexandre QUETTIER pour un montant de 6 642,50 € HT, soit 7 306,75 € TTC.

Sans objet.

### **15.3 Honoraires syndic**

*(article 24)*

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3,50 % sur 7 019,97 € HT soit 245,70 € HT soit **294,84 € TTC** comme énoncé au contrat de syndic.

Sans objet.

### **15.4 Appels de fonds**

*(article 24)*

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- remplacement de l'éclairage extérieur : 7 721,97 € TTC

IP

SC  
Page 11 / 17

- Honoraires syndic : 294,84 € TTC  
**TOTAL 8 016,81 € TTC**

Les appels de fonds soit 8 016,81 €uros seront répartis suivant la clé « CHARGES COMMUNES GENERALES » en 1 fois avec l'échéancier ci-après :

Le 01/01/2023 : 8 016,81 €uros

Sans objet.

## **16. Approbation d'un nouveau contrat maintenance des équipements de VMC sanitaire**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Approuve le contrat suivant : maintenance des équipements de VMC sanitaire, à compter du 01/12/2022 et pour une durée de 1 ans,
- Retient la proposition présentée par l'entreprise PROXISERVE s'élevant à 396,00 €uros TTC pour la première année,
- Prend acte que le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pourra à la fin du contrat, ou dans les 5 ans, le remettre en concurrence.

Pour : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **17. Autorisation donnée aux copropriétaires d'effectuer des travaux de pose de volets roulants sur des fenêtres de toit**

(article 25.1)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les copropriétaires à effectuer à leurs frais la pose de volet roulant à énergie solaire, modèle SSL SK06 0000S de la marque VELUX, sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur, et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage avec extension aux existants.
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété,

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

En outre, ladite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Pour : l'unanimité soit 23 / 36 copropriétaires représentant 7 651 / 10 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

IP

SB SC



Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

**Départ de M. DA SILVA José (250), Mme LOCKWOOD MARTINE (377), SCI LOUVRE 2016 (223), M & Mme ROBIN Michel (240)**

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 23 copropriétaires représentant 7651 tantièmes à 19 copropriétaires représentant 6561 tantièmes

### **18. Autorisation donnée aux copropriétaires d'effectuer des travaux de pose de films par chaleur sur les fenêtres de toit**

*(article 25.1)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les copropriétaires à effectuer à leurs frais la pose de films par chaleur sur les fenêtres de toit sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur, et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage avec extension aux existants.
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété,

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

En outre, ladite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Pour : l'unanimité soit 19 / 36 copropriétaires représentant 6 561 / 10 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

### **19. À la demande de M. LUNVEN, point sur les dysfonctionnements des pompes de relevage**

*(Sans vote)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.*

L'assemblée générale prend acte d'un point sur les dysfonctionnements des pompes de relevage, du suivi par la DO et des changements qui ont été opérés.

### **20. À la demande de M. LUNVEN, point sur les dégradations progressives des relevés d'étanchéité**

*(Sans vote)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.*

L'assemblée générale prend acte d'un point sur les dégradations progressives des relevés d'étanchéité.

### **21. À la demande de M. LUNVEN, point sur les désordres de l'entrée du bâtiment B**

IP

SB SC

(Sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.

L'assemblée générale prend acte d'un point sur les désordres de l'entrée du bâtiment B et de l'avancée de la demande d'indemnisation en DO auprès de la SMA concernant les écoulements sur la place de parking de M. et Mme SENE ainsi que sur le défaut d'étanchéité du sas d'entrée du bâtiment B.

## **22. À la demande de M. LUNVEN, point sur la qualité de l'entretien des espaces verts par l'entreprise DEL POZO**

(Sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.

L'assemblée générale prend acte d'un point sur la qualité de l'entretien des espaces verts par l'entreprise DEL POZO ramené au coût du contrat. La fréquence et la qualité des interventions de ce prestataire doit être surveillé. Si les prestations ne sont pas satisfaisantes pour les copropriétaires, le renouvellement de son contrat pourra être soumis au vote lors de la prochaine assemblée générale.

## **23. À la demande de M. LUNVEN, point sur l'affaissement de la clôture de son jardin**

(Sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.

L'assemblée générale prend acte d'un point sur l'affaissement de la clôture de son jardin.

## **24. Défaut de conformité des travaux de M. LUNVEN sur le boxage de sa place de parking**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.

Défaut de conformité des travaux de M. LUNVEN sur le boxage de sa place de parking. Le cahier des charges comme le règlement de copropriété ne sont pas respectés.

L'assemblée générale décide de mettre en demeure M. LUNVEN lui donnant un mois pour démonter son mur reposant sur les parties communes à réception d'une LRAR à expédier.

L'assemblée générale décide que l'empiètement pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture de la porte du box sur les parties communes est toléré, les autres réserves devant être régularisées.

Pour : 16 / 19 copropriétaires représentant 5 813 / 6 561 tantièmes.

Contre : 3 / 19 copropriétaires représentant 748 / 6 561 tantièmes.

M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410)

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **25. Défaut de conformité des travaux de M. CHRETIN sur le boxage de sa place de parking**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.

Défaut de conformité des travaux de M. CHRETIN sur le boxage de sa place de parking. Le cahier des charges n'est pas respecté.

L'assemblée générale décide que l'empiètement pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture de la porte du box sur les parties communes est toléré, les autres réserves devant être régularisées.



Pour : l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6 561 / 6 561 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

## **26. À la demande de M. LUNVEN, point d'information sur le droit à la prise**

*(Sans vote)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.*

Pour information, le droit à la prise en copropriété est un dispositif issu du décret du 25 juillet 2011 et assoupli le 1 janvier 2021. Il permet aux utilisateurs d'une place de parking d'installer une borne de recharge pour véhicule électrique.

L'assemblée générale, prend acte que Monsieur LUNVEN a sollicité une autorisation pour faire installer une prise électrique renforcée dans son emplacement de parking et rappelle qu'une convention d'installation a été souscrite avec la société ZEPLUG. Cette convention a été votée à l'assemblée générale du 26 janvier 2021, à la résolution 13 et approuvée par Monsieur LUNVEN.

Le procès-verbal indique « la société ZEPLUG sera la seule habilitée pour mettre en œuvre une infrastructure de bornes électriques dans les parties communes des parkings de la résidence. »

Le descriptif de travaux présenté dans sa demande de travaux requiert le percement de la dalle béton pour faire passer la ligne électrique.

L'assemblée générale réaffirme que le percement de la dalle béton est formellement interdit, les planchers sont des parties communes, comme indiqué au RCP et ne peuvent en aucune manière être altérés par un copropriétaire.

Une solution différente devra faire l'objet d'une nouvelle demande car le descriptif de la demande de travaux présenté requiert le percement de la dalle béton, point repris précédemment.

## **27. Autorisation donnée à Monsieur LUNVEN, propriétaire du lot 507, d'utiliser les chemins de câbles installés dans les parking**

*(article 25.1)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.*

L'assemblée générale, décide d'autoriser Monsieur LUNVEN à utiliser les chemins de câbles installés dans les parkings pour électrifier son box sans percer les planchers.

Pour : 4 / 36 copropriétaires représentant 1 167 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410), Mme URBANET MARIELLA (419)  
Contre : 14 / 36 copropriétaires représentant 4 878 / 10 000 tantièmes.  
Abstention : 1 / 36 copropriétaires représentant 516 / 10 000 tantièmes.  
M ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516)  
Défaillant : néant

Cette résolution ne recueille pas les conditions de l'article 25.1 (moins d'un tiers des voix de tous les copropriétaires) Passerelle impossible, résolution **rejetée**.

## **28. Date de la prochaine l'assemblée générale ordinaire (AGO)**

*(article 24)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 23 copropriétaires représentant 7 651 tantièmes.*

IP

SB SC

Planification de la prochaine assemblée générale. L'exercice comptable est décalé en cours d'année et porte sur la période du 01/07/2022 au 30/06/2023. L'assemblée générale doit être tenue dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice.

La date de la prochaine assemblée générale est fixée au mercredi **18 Octobre 2023**.

Pour : l'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 7 651 / 7 651 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **29. Ensemble, produisons moins de papier en optant pour la dématérialisation et la mise à jour de vos informations sur notre site ActiSyndic.fr**

*(Sans vote)*

En vous connectant à notre extranet avec vos identifiants indiqués dans vos appels de fonds, vous pouvez :

- Dans l'onglet "gérer vos informations " indiquer votre numéro de téléphone ainsi que votre adresse mail.
- Dans l'onglet "détail de votre compte" "adhérer à la dématérialisation" indiquer vos préférences pour économiser du papier.

Nous sommes à l'étude avec notre partenaire d'une solution à vous proposer respectant la législation sur la Lettre Recommandée Electronique (décret n° 2018-347 du 9 mai 2018) pour vous donner la possibilité d'accepter en ligne les envois sous ce format de manière à privilégier dans nos échanges les supports dématérialisés.

Les avantages de ces solutions sont nombreux. Les économies réalisées sur l'affranchissement profiteront directement au syndicat des copropriétaires, mais également à la planète en réduisant la production de papier.

**ACTISYNDIC**, un syndic vert, ensemble.

### **30. Autorisation donnée au Conseil Syndical de constituer un outillage permettant d'exécuter des travaux pour la copropriété**

*(article 24)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).*

*Présents et représentés : 19 copropriétaires représentant 6 561 tantièmes.*

L'assemblée générale, décide d'autoriser le Conseil Syndical à acheter les outils nécessaires à l'entretien de la copropriété pour les travaux décidés et pouvant être effectués par le Conseil Syndical pour un montant maximum de 500 €.

Prévision d'achat :

Un Karcher  
Une boîte à outils

Pour : 16 / 19 copropriétaires représentant 5 813/ 6 561 tantièmes.  
Contre : 3 / 19 copropriétaires représentant 748 / 6 561 tantièmes.  
M ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316), M & Mme HATIER PASCAL (22), M ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410)  
Abstention : néant  
Défaillant : néant



Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **31. Questions, sans vote, d'actualité de la copropriété**

*(Sans vote)*

Rappel au règlement de copropriété :

- Etendage du linge sur les balcons et dans les jardins
- Stockage sur les places de stationnement
- Entretien des balcons
- Taille des haies
- Animaux de compagnies, respect du voisinage et des parties communes

Informations diverses :

- Mise en place d'une vidéosurveillance complémentaire
- Nettoyage des murets et du parking
- Etiquettes STOP PUB
- Déménagement, affichage en amont pour prévenir des nuisances, utilisation des protections de l'ascenseur
- Surveiller l'évolution du tas de pierre

**A 0 heure 10,**

**Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.**

**LE PRESIDENT**  
Mme POUTOIRE Ingrid

**LE(S) SCRUTATEUR(S)**  
M. BORGOLOTTO Stéphane

**LE SECRETAIRE**  
M. CUNNINGHAM Stéphan

Ingrid POUTOIRE

Borgolotto

Stephan CUNNINGHAM

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,  
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."

IP

SB SC