

RESIDENCE DE L'OREE DE MARLY

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Du SDC «Orée De Marly» du 6 juin 2017

Le 6 juin 2017 à 19H00, les copropriétaires du SOC « Orée De Marly » se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation du Syndic, qui a adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, l'ensemble des documents prévus par l'article 11 du décret du 17 mars 1967 pour délibérer sur l'ordre du jour.

- 1) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU PRESIDENT *Art.24 Majorité simple*
- 2) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR *Art.24 Majorité simple*
- 3) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR *Art.24 Majorité simple*
- 4) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SECRETAIRE *Art.24 Majorité simple*
- 5) INFORMATION RELATIVE A L'ENVOI PAR VOIE ELECTRONIQUE DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES *Sans Vote*
- 6) RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL *Sans Vote*
- 7) APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX DE FERMETURE DU BATIMENT O *Art.24 Majorité simple*
- 8) APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX DE FERMETURE DU BATIMENT H *Art.24 Majorité simple*
- 9) APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX DE FERMETURE DU BATIMENT J *Art.24 Majorité simple*
- 10) APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX AUDIT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE *Art.24 Majorité simple*
- 11) APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX REFECTION DES PARTIES COMMUNES DU BATIMENT 7 *Art.24 Majorité simple*
- 12) EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2016 *Art.24 Majorité simple*
- 13) ELECTION DU SYNDIC : NOMINATION DU CABINET ATRIUM GESTION ET FIXATION DE LA DUREE DE SON MANDAT, SUIVANT LA PROPOSITION DE CONTRAT JOINTE *Art.25 Majorité Absolue*
- 14) FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC DANS LE CADRE DE SON MANDAT DE GESTION *Art.25 Majorité Absolue*
- 15) RENOUELEMENT OU NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL *Art.25 Majorité Absolue*
- 16) DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC *Art.25 Majorité Absolue*
- 17) AUTORISATION A DONNER AUX MEMBRES DE LA POLICE NATIONALE/MUNICIPALE ET/OU DE LA GENDARMERIE AFIN QU'ILS PUISSENT ACCEDER POUR LES BESOINS DE LA SECURITE DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LOI 95.73 DU 21 JANVIER 1995 PORTANT SUR LA SECURITE DES IMMEUBLES) *Art.25 Majorité Absolue*
- 18) EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL RELATIF A LA PERIODE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017 *Art.24 Majorité simple*
- 19) APPROBATION DU BUDGET INITIAL PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018 *Art.24 Majorité simple*
- 20) INFORMATION RELATIVE AUX MOYENS DE PAIEMENT ET PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES *Sans Vote*
- 21) DEFINITION DU NIVEAU DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE *Art.24 Majorité simple*
- 22) POINT D'INFORMATION SUR LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE AU FONDS DE TRAVAUX INSTITUTE PAR L'ARTICLE 58 (V) DE LA LOI ALUR N°2014-366 DU 24 MARS 2014 *Sans Vote*
- 23) FIXATION D'UNE COTISATION D'UN MONTANT SUPERIEUR A LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE AU FONDS DE TRAVAUX INSTITUTE PAR L'ARTICLE 58 (V) DE LA LOI ALUR N°2014-366 DU 24 MARS 2014 *Art.25 Majorité Absolue*
- 24) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC *Art.25 Majorité Absolue*
- 25) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE *Art.25 Majorité Absolue*
- 26) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER LES MESURES NECESSAIRES A LA BONNE CONSERVATION DE L'IMMEUBLE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 25 A DE LA LOI DU 10.07.1965 ET A L'ARTICLE 21 DU DECRET DU 17.03.1967 *Art.25 Majorité Absolue*
- 27) REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 24-G DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 INSERE PAR LA LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014 DITE LOI ALUR, ET AUX ARTICLES L731-1 A 731-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION *Art.24 Majorité simple*
- 28) PRESENTATION DE L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE *Sans Vote*
- 29) INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE : POSE DE COMPTEURS D'ENERGIE THERMIQUE 29-1) DECISION DE PRINCIPE *Art.25 Majorité Absolue*
 - 29-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET DE CHOISIR L'ENTREPRISE *Art.25 Majorité Absolue*
 - 29-3) SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE LOCATION, ENTRETIEN ET DE RELEVÉ *Art.25 Majorité Absolue*
 - 29-4) APPROBATION DE LA NOUVELLE GRILLE DE REPARTITION DES FRAIS DE COMBUSTIBLE *Art.25 Majorité Absolue*
 - 29-5) CALCUL DE LA REPARTITION DES FRAIS DE COMBUSTIBLE *Art.25 Majorité Absolue*
 - 29-6) INSTALLATION DE ROBINETS THERMOSTATIQUES *Art.25 Majorité Absolue*
- 30) DECISION A PRENDRE QUANT A L'INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES *Art.25 Majorité Absolue*
- 31) DECISION A PRENDRE EN VUE DE REPARTIR AUPRES DES COPROPRIETAIRES LA CREANCE IRRECOUVRABLE DE MONSIEUR STEPHANE FOURCOT *Art.24 Majorité simple*
- 32) DECISION A PRENDRE EN VUE DE REPARTIR AUPRES DES COPROPRIETAIRES LA CREANCE IRRECOUVRABLE DE MONSIEUR ET MADAME AZIZ ZAMRY *Art.24 Majorité simple*

- 33) MANDAT A DONNER AU SYNDIC AFIN DE SIGNER TOUS ACTES RELATIFS A LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT 1 BIS *Art.25 Majorité Absolue*
- 34) RATIFICATION DE LA NOMINATION DU CABINET ADYTON EN QUALITE DE MAITRE D'OEUVRE / ARCHITECTE CHARGE DE REALISER UN CAHIER DES CHARGES POUR LA REMISE EN ETAT DES FACADES *Art.24 Majorité simple*
- 35) PRESENTATION PAR LE CABINET ADYTON DE SON RAPPORT SUITE AU RELEVÉ DES DESORDRES *Sans Vote*
- 36) DECISION A PRENDRE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN DIAGNOSTIC AMIANTE ET PLOMB AVANT TRAVAUX (D.A.A.T) 37-1) DECISION DE PRINCIPE *Art.24 Majorité simple*
 - 37-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC *Art.25 Majorité Absolue*
 - 37-3) BASE DE REPARTITION *Art.24 Majorité simple*
 - 37-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX *Art.25 Majorité Absolue*
 - 37-5) MODALITE DES APPELS DE FONDS *Art.24 Majorité simple*
- 37) TRAVAUX DE REFECTION DE LA MACONNERIE DU MUR DE LA DECHARGE 38-1) DECISION DE PRINCIPE *Art.24 Majorité simple*
 - 38-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC *Art.25 Majorité Absolue*
 - 38-3) BASE DE REPARTITION *Art.24 Majorité simple*
 - 38-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX *Art.25 Majorité Absolue*
 - 38-5) MODALITE DES APPELS DE FONDS *Art.24 Majorité simple*
- 38) TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PLANS DE SECURITE INCENDIE 39-1) DECISION DE PRINCIPE *Art.24 Majorité simple*
 - 39-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC *Art.25 Majorité Absolue*
 - 39-3) BASE DE REPARTITION *Art.24 Majorité simple*
 - 39-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX *Art.25 Majorité Absolue*
 - 39-5) MODALITE DES APPELS DE FONDS *Art.24 Majorité simple*
- 39) AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES QUI EN FERONT LA DEMANDE DE PROCEDER A LA MOTORISATION D'UNE PORTE DE GARAGE *Art.25 Majorité Absolue*
- 40) MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET D'ENGAGER TOUTE PROCEDURE EN REFERE ET/OU AU FOND A L'ENCONTRE DE LA POSTE ET DE MEDIAPOST *Art.24 Majorité simple*
- 41) MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET D'ENGAGER TOUTE PROCEDURE EN REFERE ET/OU AU FOND POUR NON RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRITE A L'ENCONTRE DE M/M ME THONNELIER-NAULLEAU *Art.24 Majorité simple*
- 42) MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET D'ENGAGER TOUTE PROCEDURE EN REFERE ET/OU AU FOND POUR NON RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRITE A L'ENCONTRE DE MME MOCQUAIS *Art.24 Majorité simple*
- 43) INFORMATION RELATIVE AUX TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE DU BATIMENT B (31-32-33 Orée de Marly) *Sans Vote*
- 44) INFORMATION RELATIVE A LA CONFORMITE REQUISE QUANT AU REMPLACEMENT DES FENETRES *Sans Vote*
- 45) EXAMEN DU COURRIER RECOMMANDE DU 12/04/2017 DE MONSIEUR MAUGEY ET DECISIONS A PRENDRE SUR LES PROJETS PROPOSES *Art.24 Majorité simple*
- 46) QUESTIONS DIVERSES *Sans Vote*

Chaque copropriétaire entré en séance a élargé la feuille de présence.

PREMIERE RESOLUTION: CONSTITUTION DU BUREAU: DESIGNATION DU PRESIDENT

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M. PANDOLFI aux fonctions de Président de Séance

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 Tantièmes	200 000	105 630	83 927	8 666	13 037
Copropriétaires	581	249	205	15	29

* Sur la Clé charges : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (46 297 tantièmes)

Pour information : M. MAUGEY a émis les réserves suivantes :

"Par application des dispositions de l'article 17 alinéa 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 des copropriétaires () entendent contester l'appel sans nom et non signé effectué au nom du "conseil syndical" par courriel du 31 mai 2017 à 17H10 de même que par affiche également sans nom et non signée collée sur la glace des halls d'immeuble invitant les copropriétaires ne pouvant se déplacer à l'assemblée générale du 6 juin 2017 à déposer leur pouvoir nominatif ou en blanc dans la boîte aux lettres du conseil syndical pour distribution "en cas de trop grand nombre" aux copropriétaires présents par le président du dit conseil syndical.

Ils considèrent cette initiative comme ne ressortant pas des attributions légales et réglementaires du conseil syndical et de son président, comme étant, notamment, en infraction d'une part avec les dispositions de l'article 22 de la loi d'ordre public n° 65- 557 du 10 juillet 1965 précisant en son alinéa 3 que "Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire que ce dernier soit ou non membre du syndicat", d'autre part avec la pratique désapprouvée et dangereuse (non rappelée par le courriel et l'affiche) des pouvoirs en blanc, sans que par ailleurs aucune garantie ne soit donnée sur le sort réel des pouvoirs à l'ouverture de la boîte aux lettres.

Ils estiment curieux et inquiétants les mots "en cas de trop grand nombre" laissant supposer que le président du conseil syndical entend conserver pour lui-même les pouvoirs dans la limite du nombre autorisé par la loi."

Ils entendent donc formuler les plus expresses réserves sur une initiative fort équivoque et incontrôlable de nature à fausser le résultat des votes.

Ils demandent au conseil syndical de ne plus renouveler cette singulière démarche.

Ils demandent l'inscription, qui est de droit, de leurs réserves au procès verbal de l'assemblée générale."

DEUXIEME RESOLUTION : CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M. ARNOUX aux fonctions de scrutateur.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 Tantièmes	200 000	107103	94469	2893	9 741
Copropriétaires	581	252	226	2	24

Sur la clé Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise l'article 24 {48 682 tantièmes}

TROISIEME RESOLUTION : CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M. LE MEN aux fonctions de scrutateur.

Résultats du vote :

	Inscrits*	li»résents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	200 000	107103	94079	4 278	8746
Copropriétaires	581	252	225	5	22

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {49179 tantièmes}

QUATRIEME RESOLUTION: CONSTITUTION DU BUREAU: DESIGNATION DU SECRETAIRE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M. GAMBAY aux fonctions de secrétaire de séance. Le

bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

Résultats du vote:

	Inscrits*	li»résents/ Reor.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	200 000	107103	100475	3730	2898
Copropriétaires	581	252	244	3	5

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (52 103 tantièmes)

CINQUIEME RESOLUTION : INFORMATION RELATIVE A L'ENVOI PAR VOIE ELECTRONIQUE DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES

Le décret du 21.10.2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure a été publié le 23.10.2015. Trois nouveaux articles ont été insérés dans le décret du 17.03.1967 : les articles 64-1 à 64-4.

Chaque copropriétaire peut décider d'opter pour l'envoi des convocations, procès-verbaux des assemblées générales & mises en demeure par voie électronique.

Pour bénéficier de cet envoi électronique, nous vous prions de nous remettre le jour de l'assemblée générale le formulaire joint à la convocation.

Si vous ne pouvez pas nous le remettre le jour de l'assemblée générale, vous devez nous l'adresser par lettre recommandée avec accusé de réception pour que votre souhait soit pris en compte conformément à l'article 64-2 du décret du 17 mars 1967.

- Le recours à l'envoi par voie électronique est simple, pratique et économique.
- L'opérateur postal numérique va facturer 2,95 € pour une convocation et 2,95 € pour un procès-verbal.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'envoi par voie électronique ne sera opérationnel que pour la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle.

Résolution sans vote.

SIXIEME RESOLUTION : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical fera lecture de son rapport.

Résolution sans vote.

SEPTIEME RESOLUTION : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX DE FERMETURE DU BATIMENT O

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe n°4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux de fermeture du bâtiment O votés lors de l'assemblée générale spéciale du 12/05/2015 qui présente un solde créditeur de 448,28 €.

Cette somme sera répartie en charges BATIMENT O lors de l'apurement des comptes annuels.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	8718	4511	4208	0	303
Copropriétaires	27	11	10	0	1

* Sur la clé de Charge : 182 BATIMENT O

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (2 105 tantièmes)

HUITIEME RESOLUTION: APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX DE FERMETURE DU BATIMENT H

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe n°4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux de fermeture du bâtiment H votés lors de l'assemblée générale spéciale du 24/03/2015 qui présente un solde créditeur de 122,73 €.

Cette somme sera répartie en charges BATIMENT H lors de l'apurement des comptes annuels.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	8 718	5988	5680	0	308
1 Copropriétaires	27	15	14	0	1

* Sur la clé de Charge : 168 BATIMENT H

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (2 841 tantièmes)

NEUVIEME RESOLUTION : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX DE FERMETURE DU BATIMENT J

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe n°4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux de fermeture du bâtiment J votés lors de l'assemblée générale spéciale du 19/01/2016 qui présente un solde créditeur de 704,52 €.

Cette somme sera répartie en charges BATIMENT J lors de l'apurement des comptes annuels.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	8 701	4556	3049	0	1507
1 Copropriétaires	27	11	7	0	4

* Sur la clé de Charge : 165 BATIMENT J

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (1 525 tantièmes)

DIXIEME RESOLUTION : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX AUDIT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe n°4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux audit de performance énergétique votés lors de l'assemblée générale du 03/06/2014 qui présente un solde débiteur de 60,00 €.

Cette somme sera répartie en charges GENERALES D'HABITATION lors de l'apurement des comptes annuels.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	190 000	105 389	87911	1211	16267
Copropriétaires	551	252	212	3	37

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (44 562 tantièmes)

ONZIEME RESOLUTION : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX REFECTION DES PARTIES COMMUNES DU BATIMENT 7

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe n°4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux de réfection des parties communes du bâtiment 7 votés lors de l'assemblée générale spéciale du 09/03/2016 qui présente un solde créditeur de 537,50€.

Cette somme sera répartie en charges BATIMENT 7 lors de l'apurement des comptes annuels.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	7167	4908	4908	0	0
Copropriétaires	22	15	15	0	0

* Sur la clé de Charge : 163 BATIMENT 7

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (2 455 tantièmes)

DOUZIEME RESOLUTION: EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2016

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	108 615	87917	3 382	17 316
CoproPriétaires	581	256	211	9	36

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (45 650 tantièmes)

TRENTE-SIXIEME RESOLUTION : PRESENTATION PAR LE CABINET ADYTON DE SON RAPPORT SUITE AU RELEVÉ DES DESORDRES

Il sera fait, en séance, une présentation par le Cabinet ADYTON de son rapport suite au relevé des désordres.

Résolution sans vote.

TRENTE-CINQUIEME RESOLUTION: RATIFICATION DE LA NOMINATION DU CABINET ADYTON EN QUALITE DE MAITRE D'OEUVRE / ARCHITECTE CHARGE DE REALISER UN CAHIER DES CHARGES POUR LA REMISE EN ETAT DES FACADES

L'assemblée générale décide de ratifier la nomination du Cabinet ADYTON (Phase 1) en qualité de maître d'œuvre / architecte chargé de réaliser un cahier des charges pour la remise en état des façades.

L'assemblée générale provisionne un budget de 20.000,00€ HT (TVA 20%) concernant la phase 2 qui sera financé dans le cadre du budget courant.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	190 000	104955	97 261	7 357	337
Copropriétaires	551	251	231	19	1

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (52 310 tantièmes)

VINGT-HUITIEME RESOLUTION: PRESENTATION DE L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Il est fait, en séance, une présentation de l'individualisation des frais de chauffage, sur la base du rapport d'Énergie et Service joint en annexe.

Résolution sans vote.

VINGT-NEUVIEME RESOLUTION INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE - POSE DE COMPTEURS D'ENERGIE THERMIQUE

Le décret du 23 avril 2012 et l'arrêté du 27 août 2012 relatifs à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs rendent obligatoire l'individualisation des frais de chauffage.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (loi n°2015-992 du 17 août 2015) généralise l'obligation d'individualisation des frais de chauffage.

La loi du 10 juillet 1965 est ainsi complétée d'un article 24-9 selon lequel le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation d'un tel dispositif d'individualisation.

L'article L241-9 du code de l'énergie dispose que « tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. Le syndicat de copropriété représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte une installation répondant à cette obligation. »

La loi renvoyait à un décret qui a été publié le 30 mai 2016 (Décret N°2016-710) et à un arrêté publié le 30 mai 2016.

Le décret précise :

1. L'obligation d'individualiser les frais de chauffage pour tous les immeubles où cela est techniquement possible.
1. La date de mise en service des appareils :
 - a. Avant le 31 mars 2017 pour les immeubles > 150 kWh/m²SHAB.an
 - b. Avant le 31 décembre 2017 pour immeubles entre 120 et 150 kWh/m²SHAB.an
 - c. Avant le 31 décembre 2019 pour les immeubles < 120 kWh/m²SHAB.an

La notion de seuil de consommation en kWh/m²SHAB.an permettant l'exonération de la mise en place d'un système d'individualisation des frais de chauffage a été supprimée.

Tous les immeubles où cela est techniquement réalisable sont donc désormais concernés à plus ou moins proche échéance.

Important:

Le titre initial du décret de 2012 était : « Décret n°2012-545 [...] relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. »

Le nouveau décret s'intitule désormais : Décret n°2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. »

Le nouvel arrêté précise que les immeubles exonérés sont notamment ceux « pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ».

Il ne s'agirait ainsi plus uniquement de répartir les frais de chauffage, mais bien de mesurer la quantité de chaleur consommée individuellement préalablement à une répartition.

Dans un communiqué de presse du 31.05.2016, l'ARC précise que cela concernera donc finalement peu de copropriétés, disposant d'une boucle horizontale de chauffage où il sera possible d'installer un compteur d'énergie.

Nous partageons cette analyse du point de vue technique, les répartiteurs (installés individuellement sur les émetteurs) ne permettant pas la mesure d'une consommation en kWh mais simplement le calcul d'un indice de consommation sans dimension.

Les immeubles dotés d'une distribution verticale par colonnes ne seraient ainsi pas concernés (3ème cas d'exonération de l'article 1 du décret 2016-710).

Ces modifications au niveau du titre du décret et de l'article 1er de l'arrêté du 30/05/2016 ne sont toutefois pas très explicites et peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une correction ultérieure si elles ne reflétaient pas la volonté réelle du législateur.

En conclusion :

Les immeubles où chaque local est équipé d'une boucle horizontale individuelle de chauffage sont eux, sans ambiguïté, soumis à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage.

Si la copropriété dispose d'une boucle horizontale de chauffage : Quel plan d'actions mettre en œuvre ?

1. Calculer le ratio de consommation de chauffage en kWh/m²SHAB.an afin de connaître le planning correspondant.
 1. Faire réaliser une étude préalable* afin de vérifier les prérequis concernant votre installation (robinets, appareils en chaufferie) et organiser la mise en concurrence de plusieurs prestataires sur la base du même cahier des charges.
*Cette étude n'est pas obligatoire, il s'agit ici d'une recommandation.
 2. Mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires le vote des travaux de mise en place d'un système de répartition des frais de chauffage selon les résultats de l'étude menée.
3. Faire réaliser les travaux.

Quelle(s) obligation(s) concernant l'exploitation d'un tel système?

Faire procéder au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an dans chaque local/appartement.

- Envoyer un relevé de la consommation d'énergie pour le chauffage au propriétaire de chaque local/appartement qui l'adresse, à son tour, à ses locataires, le cas échéant.
- Le relevé de consommation devra comporter des indicateurs de suivi de la consommation (consommation N-1 sur période identique à la période N).

A défaut de pose, une sanction pécuniaire ne pouvant excéder 1.500 € par logement pourra être appliquée par l'autorité administrative et ce, chaque année (art. L242-4).

29-1) DECISION DE PRINCIPE

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de fourniture et pose de répartiteurs.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
¹ tantièmes	42974	23427	559	22766	102
Copropriétaires	514	246	6	239	1

* Sur la clé de Charge : 40 CHARGES CHAUFFAGE

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (21. 488 tantièmes) et, conformément à l'article 25-1., un second vote à la majorité de l'article 24 n'est pas possible en séance.

29-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET DE CHOISIR L'ENTREPRISE

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 29.1

29-3) SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE LOCATION, ENTRETIEN ET DE RELEVÉ

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 29.1

29-4) APPROBATION DE LA NOUVELLE GRILLE DE REPARTITION DES FRAIS DE COMBUSTIBLE

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 29.1

29-5) CALCUL DE LA REPARTITION DES FRAIS DE COMBUSTIBLE

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 29.1

29-6) INSTALLATION DE ROBINETS THERMOSTATIQUES

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 29.1

TREIZIEME RESOLUTION : ELECTION DU SYNDIC : NOMINATION DU CABINET ATRIUM GESTION ET FIXATION DE LA DUREE DE SON MANDAT, SUIVANT LA PROPOSITION DE CONTRAT JOINTE

L'assemblée générale nomme le cabinet ATRIUM GESTION SAS, aux fonctions de Syndic, à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2018.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	73 991	20523	10 300
Copropriétaires	581	251	179	47	25

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte {1.00 001. tantièmes} mais, conformément à l'article 25-1., un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale nomme le Cabinet ATRIUM GESTION SAS, aux fonctions de Syndic, à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2018.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	200 000	104 814	73991	20523	10300
1 Copropriétaires	581	251	179	47	25

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {47 258 tantièmes}

QUATORZIEME RESOLUTION: FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC DANS LE CADRE DE SON MANDAT DE GEST

liste et le coût figurent au contrat et qui pourront être recouvrés auprès des copropriétaires concernés dont le compte pourra être directement débité par le Syndic.

L'assemblée générale donne mandat au Président de Séance pour signer le contrat de syndic.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	75049	19800	9965
1 Copropriétaires	581	251	183	47	21

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

QUATORZIEME RESOLUTION : FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC DANS LE CADRE DE SON MANDAT DE GESTION

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le contrat du cabinet ATRIUM GESTION SAS, comprenant les honoraires forfaitaires annuels avec compte bancaire séparé pour un montant TTC de 105.945,96€ correspondant à la gestion courante, les prestations particulières à la charge du Syndicat et les prestations particulières à la charge des copropriétaires pris individuellement dont la liste et le coût figurent au contrat et qui pourront être recouvrés auprès des copropriétaires concernés dont le compte pourra être directement débité par le Syndic.

L'assemblée générale donne mandat au Président de Séance pour signer le contrat de syndic.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	75049	19800	9965
Copropriétaires	581	251	183	47	21

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (47 425 tantièmes)

QUINZIEME RESOLUTION : RENOUELEMENT OU NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est composé de :

- Messieurs: GOUFFAULT, LE FUR, LE MEN, MAUGEY, ROSSI, PANDOLFI, GOMES et ARNOUX.
- Mesdames : GRIMAUD, POUCHET.

M. MAUGEY informe l'assemblée générale de sa démission.

Les copropriétaires suivants sont membres du conseil syndical jusqu'à l'assemblée générale du 06/06/2018 :

- Messieurs: LE MEN et ROSSI
- Mesdames : GRIMAUD, POUCHET.

15.1 Vote sur la candidature de Mme GRIMAUD

L'assemblée générale nomme Mme GRIMAUD en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	88321	13 562	2931
Copropriétaires	581	251	210	33	8

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

15.1 Vote sur la candidature de Mme GRIMAUD

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale nomme Mme GRIMAUD en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	88321	13 562	2931
Copropriétaires	581	251	210	33	8

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {50 942 tantièmes}

15.1 Vote sur la candidature de Mme POUCHET

L'assemblée générale nomme Mme POUCHET en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/RePr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	86059	14914	3841
Copropriétaires	581	251	206	35	10

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte {100 001 tantièmes} mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

15.2 Vote sur la candidature de Mme POUCHET

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale nomme Mme POUCHET en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	86059	14914	3 841
Copropriétaires	581	251	206	35	10

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {50 487 tantièmes}

15.3 Vote sur la candidature de M. LE MEN

L'assemblée générale nomme M. LE MEN en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	90103	4011	10700
Copropriétaires	581	251	215	9	27

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

15.3 Vote sur la candidature de M. LE MEN

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale nomme M. LE MEN en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Re0r.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	200 000	104 814	90103	4011	10700
1 Co0r0Driétaires	581	251	215	9	27

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (47 058 tantièmes)

15.4 Vote sur la candidature de M. ROSSI

L'assemblée générale nomme M. ROSSI en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/ Rempl.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	200 000	104 814	67 362	18 309	19143
1 Copro0riétaires	581	251	163	43	45

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

15.4 Vote sur la candidature de M. ROSSI

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale nomme M. ROSSI en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 06/06/2017 jusqu'au 30/09/2020.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	200 000	104 814	67 362	18309	19143
1 Copropriétaires	581	251	163	43	45

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (42 836 tantièmes)

SEIZIEME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC

L'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence du syndic.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	71867	20 318	12 629
Copropriétaires	581	251	175	49	27

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte {100 001 tantièmes} mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

SEIZIEME RESOLUTION: DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence du syndic.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	71867	20 318	12629
Copropriétaires	581	251	175	49	27

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {46 093 tantièmes}

DIX-SEPTIEME RESOLUTION AUTORISATION A DONNER AUX MEMBRES DE LA POLICE NATIONALE/MUNICIPALE ET/OU DE LA GENDARMERIE AFIN QU'ILS PUISSENT ACCEDER POUR LES BESOINS DE LA SECURITE DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LOI 95.73 DU 21 JAN

L'assemblée générale donne l'autorisation aux membres de la police nationale/municipale et/ou de la gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (loi 95.73 du 21 Janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles).

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	103171	1643	0
Copropriétaires	581	251	247	4	0

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 25 {100 001 tantièmes}

DIX-HUITIEME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL RELATIF A LA PERIODE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2017 au 31/12/2017 arrêté à la somme de 1.887.000,00 €, le Président du Conseil Syndical ayant été informé qu'il avait la possibilité d'inclure, à ce dernier, une somme pour le fonctionnement du Conseil ou le remboursement de ses frais.

Les appels de fonds seront exigibles par quart du budget le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	83 288	13 658	7868
Copropriétaires	581	251	200	32	19

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {48 474 tantièmes}

**DIX-NEUVIEME RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET INITIAL PREVISIONNEL
DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018**

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur le budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01.01.2018 au 31.12.2018, d'un montant de 1.782.081,59 €.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	84615	14786	5413
Copropriétaires	581	251	201	35	15

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (49 701 tantièmes)

VINGTIEME RESOLUTION : INFORMATION RELATIVE AUX MOYENS DE PAIEMENT ET PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Les modes de paiement suivants sont à la disposition des copropriétaires :

- E-paiement ou paiement en ligne,
- Virement automatique,
- Chèque,
- TIP SEPA,
- Prélèvement mensuel ou trimestriel,

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre. Le

recouvrement des charges est effectué suivant le présent calendrier :

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Lettre de relance | 15 jours après la date d'exigibilité |
| - Mise en demeure. | 15 jours après (30 jours après la date d'exigibilité) 15 |
| - Relance après mise en demeure | jours après (45 jours après la date d'exigibilité) 15 |
| - Commandement de payer | jours après |
| - Dossier transmis à l'avocat | une fois les démarches précontentieuses restées infructueuses cette |
| - Saisie immobilière | procédure est engagée après l'accord de l'assemblée générale |

Toutefois, il est suggéré aux copropriétaires qui rencontreraient des difficultés financières de mettre en place un échéancier de paiement.

Pour ce faire, il vous appartient de saisir par écrit (courrier simple ou courriel) votre gestionnaire contentieux, d'une demande d'échéancier motivée.

Résolution sans vote.

VINGT ET UNIEME RESOLUTION : DEFINITION DU NIVEAU DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'assemblée générale décide de maintenir le niveau de l'avance de trésorerie permanente à 90.286,06 €.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	102 558	1806	450
1 Copropriétaires	581	251	245	5	1

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {52 183 tantièmes}

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION : POINT D'INFORMATION SUR LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE AU FONDS DE TRAVAUX INSTITUE PAR L'ARTICLE 58 (V) DE LA LOI ALUR N°2014-366 DU 24 MARS 2014

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires selon une liste établie par un décret en conseil d'état (non publié à ce jour)

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

L'assemblée générale est informée que la cotisation annuelle obligatoire sera appelée à hauteur de 5 % du budget prévisionnel qui sera appelée sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, à l'exception des immeubles rentrant dans les cas d'exonération.

Le fonds travaux doit être constitué en totalité à la fin de chaque exercice comptable de la copropriété. Il sera donc appelé :

* En 2017 : 01/07 et 01/10

* En 2018 il sera appelé par quart le premier jour de chaque trimestre et il en sera de même pour les exercices futurs.

L'assemblée générale est informée qu'il sera procédé au placement du fonds travaux sur le compte séparé CECOP travaux du syndicat de copropriété à la Banque Palatine. Les intérêts produits sont acquis au syndicat de copropriété. L'affectation des intérêts sera décidée par l'assemblée générale.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndicat inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation.

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Résolution sans vote.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION : FIXATION D'UNE COTISATION D'UN MONTANT SUPERIEUR A LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE AU FONDS DE TRAVAUX INSTITUE PAR L'ARTICLE 58 (V) DE LA LOI ALUR N°2014-366 DU 24 MARS 2014

L'assemblée générale décide de fixer la cotisation annuelle au fonds travaux à un montant supérieur à celui obligatoire de 5 % du budget prévisionnel soit% du budget prévisionnel.

Cette cotisation sera appelée sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, à l'exception des immeubles rentrant dans les cas d'exonération.

Le fonds travaux doit être constitué en totalité à la fin de chaque exercice comptable de la copropriété. Il sera donc appelé :

* En 2017 : 01/07 et 01/10

* En 2018 il sera appelé par quart le premier jour de chaque trimestre et il en sera de même pour les exercices futurs.

L'assemblée générale décide de procéder au placement du fonds travaux sur le compte séparé CECOP travaux du syndicat de copropriété à la Banque Palatine.

Les intérêts produits sont acquis au syndicat de copropriété. L'affectation des intérêts sera décidée par l'assemblée générale.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 814	3 647	101167	0
Copropriétaires	581	251	9	242	0

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) et, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 n'est pas possible en séance.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION: FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC

Conformément à l'article 21 - alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 3.000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 537	92992	1538	9 224
Copropriétaires	581	250	221	5	22

Ne prend pas part au vote : 783 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION: FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC

Second vote conformément à l'article 25-1

Conformément à l'article 21 - alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 3.000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 537	92992	1538	9 224
Copropriétaires	581	250	221	5	22

Ne prend pas part au vote : 783 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe à 3.000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/65.

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 537	94184	1171	9182
Copropriétaires	581	250	224	4	22

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte {100 001 tantièmes} mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE

Second vote conformément à l'article 25-1

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe à 3.000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/65.

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
Tantièmes	200 000	104 537	94184	1171	9182
Copropriétaires	581	250	224	4	22

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {47 678 tantièmes}

VINGT-SIXIEME RESOLUTION : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER LES MESURES NECESSAIRES A LA BONNE CONSERVATION DE L'IMMEUBLE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 25 A DE LA LOI DU

10.07.1965 ET A L'ARTICLE 21 DU DECRET DU 17.03.1967

Afin de permettre au conseil syndical de prendre, en temps utile, les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien et de conservation de l'immeuble sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci lui délègue ses pouvoirs à l'effet de conclure tous les marchés se rapportant à la conservation des parties communes, des services et des équipements collectifs de l'immeuble, à concurrence d'un montant maximum de 10.000,00 € TTC par opération.

Il est précisé que cette délégation ne porte que sur les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble.

Le conseil syndical rendra compte de l'exécution de la présente délégation à l'assemblée générale annuelle réunie pour l'approbation des comptes de la copropriété.

A sa demande, l'assemblée générale pourra modifier les montants ci-dessus.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	200 000	104 537	86 202	14500	3162
Copropriétaires	581	250	205	36	7

Ne prend pas part au vote : 673 tantièmes(2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER LES MESURES NECESSAIRES A LA BONNE CONSERVATION DE L'IMMEUBLE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 25 A DE LA LOI DU 10.07.1965 ET A L'ARTICLE 21 DU DECRET DU 17.03.1967

Second vote conformément à l'article 25-1

Afin de permettre au conseil syndical de prendre, en temps utile, les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien et de conservation de l'immeuble sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci lui délègue ses pouvoirs à l'effet de conclure tous les marchés se rapportant à la conservation des parties communes, des services et des équipements collectifs de l'immeuble, à concurrence d'un montant maximum de 10.000,00 € TTC par opération.

Il est précisé que cette délégation ne porte que sur les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble.

Le conseil syndical rendra compte de l'exécution de la présente délégation à l'assemblée générale annuelle réunie pour l'approbation des comptes de la copropriété.

A sa demande, l'assemblée générale pourra modifier les montants ci-dessus.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	200 000	104 537	86 202	14 500	3162
Copropriétaires	581	250	205	36	7

Ne prend pas part au vote : 673 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (50 352 tantièmes)

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION : REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL CONFORMEMENT A

L'ARTICLE 24-G DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 INSERE PAR LA LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014 DITE LOI ALUR, ET AUX ARTICLES L731-1 A 731-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION

L'assemblée générale décide de réaliser le diagnostic technique global.

L'assemblée générale donne mandat au syndic assisté du conseil syndical à l'effet de désigner un tiers compétent (compétence précisées par décret), dans la limite d'un budget de 11.000,00 € TTC.

L'assemblée générale décide d'appeler les fonds, sur la base des tantièmes généraux, selon le calendrier d'appel suivant : 100 % au .../.../....

Le syndic mettra en ligne le diagnostic technique global afin qu'il soit consultable par tous les copropriétaires sur le site internet www.atrrium-gestion.tm.fr avec vos identifiants & mot de passe.

Les conclusions du diagnostic technique global seront présentées lors de l'assemblée générale qui suivra son dépôt.

Il est rappelé à l'assemblée que le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui suit l'établissement, du diagnostic technique global la question du vote d'un plan pluriannuel de travaux, ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	200000	104 053	1585	101795	0
Copropriétaires	581	249	4	243	0

Ne prend pas part au vote : 673 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est REJETÉE, la majorité requise de l'article 24 n'est pas atteinte (51 691 tantièmes)

TRENTIEME RESOLUTION: DECISION A PRENDRE QUANT A L'INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale décide d'équiper la copropriété d'un réseau en fibre optique. L'assemblée

générale des copropriétaires :

1. Autorise les opérateurs FTTH (Fiber To The Home), bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique, à implanter et entretenir, à leurs frais, un réseau de fibre optique dans l'immeuble composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé " point de raccordement immeuble ", des points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et d'une fibre optique verticale utilisant les gaines et passages existants.

Le réseau de fibre optique créé sera mutualisable avec les opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.

Le câble opérateur devra :

- * Remettre un exemplaire du schéma de câblage retenu,
- * Remettre une copie de son attestation d'assurance,
- * Utiliser, pour le passage du ou des câbles, les gaines déjà existantes,
- * Réaliser les travaux selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art,
- * Informer les résidents, par affiche, des dates prévisibles d'exécution des travaux,
- * Réaliser un état des lieux contradictoire avant et après travaux, à ses frais exclusifs.

2. Mandate le syndic pour signer tout protocole d'accord avec les opérateurs.

L'assemblée générale est informée que les honoraires du syndic pour la gestion de ce dossier seront facturés à la vacation, conformément au contrat de syndic.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	200 000	104 053	85 071	12 505	5804
Copropriétaires	581	249	204	29	14

Ne prend pas part au vote : 673 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (100 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

TRENTIEME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE QUANT A L'INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale décide d'équiper la copropriété d'un réseau en fibre optique.

L'assemblée générale des copropriétaires :

1. Autorise les opérateurs ITTH (Fiber To The Home), bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique, à implanter et entretenir, à leurs frais, un réseau de fibre optique dans l'immeuble composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé " point de raccordement immeuble ", des points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et d'une fibre optique verticale utilisant les gaines et passages existants.

Le réseau de fibre optique créé sera mutualisable avec les opérateurs de service de très haut débit ITTH qui en feront la demande.

Le câble opérateur devra :

- * Remettre un exemplaire du schéma de câblage retenu,
- * Remettre une copie de son attestation d'assurance,
- * Utiliser, pour le passage du ou des câbles, les gaines déjà existantes,
- * Réaliser les travaux selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art,
- * Informer les résidents, par affiche, des dates prévisibles d'exécution des travaux,
- * Réaliser un état des lieux contradictoire avant et après travaux, à ses frais exclusifs.

2. Mandate le syndic pour signer tout protocole d'accord avec les opérateurs.

L'assemblée générale est informée que les honoraires du syndic pour la gestion de ce dossier seront facturés à la vacation, conformément au contrat de syndic.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	200 000	104 053	85071	12 505	5804
Copropriétaires	581	249	204	29	14

Ne prend pas part au vote : 673 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge: 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (148 78/1 tantièmes)

TRENTE ET UNIEME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE EN VUE DE REPARTIR AUPRES DES COPROPRIETAIRES LA CREANCE IRRECOUVRABLE DE MONSIEUR STEPHANE FOURCOT

L'assemblée générale décide d'intégrer la totalité de la dette irrécouvrable De Monsieur Stéphane FOURCOT d'un montant de 8.800,69 € sur le budget général de fonctionnement.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	200 000	102 503	29 278	58930	14295
Copropriétaires	581	245	74	136	35

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est REJETÉE, la majorité requise de l'article 24 n'est pas atteinte (44 105 tantièmes)

TRENTE-DEUXIEME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE EN VUE DE REPARTIR AUPRES DES COPROPRIETAIRES LA CREANCE IRRECOUVRABLE DE MONSIEUR ET MADAME AZIZ ZAMRY

L'assemblée générale décide d'intégrer la totalité de la dette irrécouvrable de Monsieur et Madame AZIZ ZAMRY d'un montant de 23.721,85 € sur le budget général de fonctionnement.

Il est demandé au syndic de joindre un point contentieux en matière d'impayés au procès verbal.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	200 000	102135	15933	76037	9 244
Copropriétaires	581	244	45	175	22

Ne prend pas part au vote : 921 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge : 1 CHARGES COMMUNES GENERALES

La décision est REJETÉE, la majorité requise de l'article 24 n'est pas atteinte {45 986 tantièmes}

TRENTE-TROISIEME RESOLUTION : APPROBATION DE LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT 1 BIS

L'assemblée générale approuve la nouvelle répartition des charges du bâtiment 1 Bis et que cette nouvelle répartition prendra effet à compter du 01/01/2017 (à décider en assemblée générale).

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	97 529	88792	5002	2814
Copropriétaires	551	233	212	12	7

Ne prend pas part au vote : 921 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte {95 001 tantièmes} mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

TRENTE-TROISIEME RESOLUTION : APPROBATION DE LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT 1 BIS

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale approuve la nouvelle répartition des charges du bâtiment 1 Bis et que cette nouvelle répartition prendra effet à compter du 01/01/2017 (à décider en assemblée générale).

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	97 529	88792	5002	2814
Copropriétaires	551	233	212	12	7

Ne prend pas part au vote : 921 tantièmes (2 Copropriétaires)

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 { 46 898 tantièmes}

TRENTE-QUATRIEME RESOLUTION : MANDAT A DONNER AU SYNDIC AFIN DE SIGNER TOUS ACTES RELATIFS A LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT 1 BIS

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour se faire représenter, si besoin, pour la signature de tous les actes nécessaires relatifs à la nouvelle répartition du bâtiment 1 Bis.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	95115	88562	5096	1457
Copropriétaires	551	227	212	12	3

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte {95 001 tantièmes} mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

TRENTE-QUATRIEME RESOLUTION : MANDAT A DONNER AU SYNDIC AFIN DE SIGNER TOUS ACTES RELATIFS A LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT 1 BIS

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour se faire représenter, si besoin, pour la signature de tous les actes nécessaires relatifs à la nouvelle répartition du bâtiment 1 Bis.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	190 000	95115	88562	5096	1457
1 Copropriétaires	551	227	212	12	3

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {46 830 tantièmes}

TRENTE-SEPTIEME RESOLUTION: DECISION A PRENDRE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN DIAGNOSTIC AMIANTE ET PLOMB AVANT TRAVAUX (D.A.A.T)

37-1) DECISION DE PRINCIPE

L'assemblée générale décide de procéder à l'établissement d'un diagnostic amiante et plomb avant travaux (D.A.A.T).

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	190 000	95115	79837	3 756	11522
1 Copropriétaires	551	227	191	9	27

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {41 797 tantièmes}

37-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum de 26.700,00€ TTC

Le délégué rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	94808	76421	5 246	13141
Copropriétaires	551	226	185	12	29

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (95 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

37-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum de 26.700,00€ TTC

Le délégué rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Résultats du vote

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190000	94808	76421	5 246	13141
Copropriétaires	551	226	185	12	29

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (40 834 tantièmes)

37-3) BASE DE REPARTITION

L'établissement d'un diagnostic amiante et plomb avant travaux (D.A.A.T) sera réparti selon la base des millièmes des charges d'HABITATION conformément au règlement de copropriété.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	190 000	94808	82134	1604	11070
1 Copropriétaires	551	226	195	5	26

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (41 870 tantièmes)

37-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX

L'assemblée générale décide de ne pas financer les travaux par affectation du fonds de travaux.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	190 000	94808	81306	3 649	9853
1 Copropriétaires	551	226	194	8	24

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte {95 001 tantièmes} mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

37-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale décide de ne pas financer les travaux par affectation du fonds de travaux.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	94808	81306	3649	9853
1 Copropriétaires	551	226	194	8	24

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {42 478 tantièmes}

37-5) MODALITE DES APPELS DE FONDS

L'assemblée générale décide de financer le diagnostic dans le budget courant.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	94808	80475	4160	10173
Copropriétaires	551	226	192	10	24

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {42 318 tantièmes}

TRENTE-HUITIEME RESOLUTION : TRAVAUX DE REFECTION DE LA MACONNERIE DU MUR DE LA DECHARGE

38-1) DECISION DE PRINCIPE

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de réfection de la maçonnerie du mur de la décharge.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	94808	1001	93807	0
Copropriétaires	551	226	3	223	0

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est REJETÉE, la majorité requise de l'article 24 n'est pas atteinte {47 405 tantièmes}

38-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 38.1

38-3) BASE DE REPARTITION

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 38.1

38-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 38.1

38-5) MODALITE DES APPELS DE FONDS

Sans objet compte tenu du résultat de la résolution 38.1

TRENTE-NEUVIEME RESOLUTION : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PLANS DE SECURITE INCENDIE

39-1) DECISION DE PRINCIPE

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de remplacement des plans de sécurité incendie.

Résultats du vote:

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92 976	73094	7985	11897
Copropriétaires	551	220	173	19	28

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {40 540 tantièmes}

39-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum de 7.960€ TTC

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92976	73094	7985	11897
Copropriétaires	551	220	173	19	28

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (95 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

39-2) MANDAT A DONNER AU SYNDIC

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum de 7.960€ TTC

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92976	73094	7985	11897
Copropriétaires	551	220	173	19	28

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 {40 540 tantièmes}

39-3) BASE DE REPARTITION

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges d'HABITATION conformément au règlement de copropriété.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92976	73094	7985	11897
Copropriétaires	551	220	173	19	28

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (40 540 tantièmes)

39-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX

L'assemblée générale décide de ne pas financer les travaux par affectation du fonds de travaux.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92976	73094	7985	11897
Copropriétaires	551	220	173	19	28

* Sur la clé de Charge : 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (95 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

39-4) FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LE FONDS DE TRAVAUX

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale décide de ne pas financer les travaux par affectation du fonds de travaux.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92976	73094	7985	11897
Copropriétaires	551	220	173	19	28

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (40 540 tantièmes)

39-5) MODALITE DES APPELS DE FONDS

L'assemblée générale décide de financer cette opération dans le cas du budget courant.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92976	73094	7985	11897
Copropriétaires	551	220	173	19	28

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (40 540 tantièmes)

QUARANTIEME RESOLUTION : AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES QUI EN FERONT LA DEMANDE DE PROCEDER A LA MOTORISATION D'UNE PORTE DE GARAGE

L'assemblée générale donne l'autorisation aux copropriétaires qui en feront la demande de motoriser à leur frais une porte de

garage sous réserve de l'accord préalable du conseil syndical et du syndic et de la prise en charge à titre individuel de la consommation électrique.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92 976	68 761	12940	11275
Copropriétaires	551	220	162	32	26

* Sur la clé de Charge : 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision n'est PAS ADOPTÉE, la majorité requise de l'article 25 n'est pas atteinte (95 001 tantièmes) mais, conformément à l'article 25-1, un second vote à la majorité de l'article 24 est possible en séance.

QUARANTIEME RESOLUTION : AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES QUI EN FERONT LA DEMANDE DE PROCEDER A LA MOTORISATION D'UNE PORTE DE GARAGE

Second vote conformément à l'article 25-1

L'assemblée générale donne l'autorisation aux copropriétaires qui en feront la demande de motoriser à leur frais une porte de garage sous réserve de l'accord préalable du conseil syndical et du syndic et de la prise en charge à titre individuel de la consommation électrique.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	92976	68 761	12940	11275
Copropriétaires	551	220	162	32	26

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (40 851 tantièmes)

QUARANTE ET UNIEME RESOLUTION : MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET D'ENGAGER TOUTE PROCEDURE EN REFERE ET/OU AU FOND A L'ENCONTRE DE LA POSTE ET DE MEDIAPOST

L'assemblée générale autorise le syndic à diligenter, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, toute procédure en référé et/ou au fond, devant toutes juridictions compétentes à l'encontre de la POSTE et de MEDIAPOST, en vue :

- de faire cesser les entrées sans autorisation dans les bâtiments,
- de faire cesser la distribution sans autorisation de prospectus.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise, pour ce faire, le syndic à se faire assister d'un avocat de son choix.

L'assemblée générale est informée que la dépense relative à cette procédure sera répartie en charges communes générales et affectées dans les dépenses de l'exercice concerné.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	91381	87161	3766	454
Copropriétaires	551	216	205	10	1

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (45 464 tantièmes)

QUARANTE-DEUXIEME RESOLUTION : MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET D'ENGAGER TOUTE PROCEDURE EN REFERE ET/OU AU FOND POUR NON RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE A L'ENCONTRE DE M/M METHONNELIER-NAULLEAU

L'assemblée générale autorise le syndic à diligenter, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, toute procédure en référé et/ou au fond, devant toutes juridictions compétentes pour non respect du règlement de copropriété à l'encontre de M/Mme THONNELIER-NAULLEAU en vue :

- d'obtenir de son locataire de respecter le règlement de copropriété suite aux incivilités constatées.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise, pour ce faire, le syndic à se faire assister d'un avocat de son choix.
L'assemblée générale est informée que la dépense relative à cette procédure sera répartie en charges communes générales et affectées dans les dépenses de l'exercice concerné.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	190 000	87 250	8219 5	1610	3445
1 Copropriétaires	551	207	196	4	7

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (41 903 tantièmes)

QUARANTE-TROISIEME RESOLUTION : MANDAT A DONNER AU SYNDIC A L'EFFET D'ENGAGER TOUTE PROCEDURE EN REFERE ET/OU AU FOND POUR NON RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE A L'ENCONTRE DE MME MOCQUAIS

L'assemblée générale autorise le syndic à diligenter, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, toute procédure en référé et/ou au fond, devant toutes juridictions compétentes pour non respect du règlement de copropriété à l'encontre de Mme MOCQUAIS, en vue :

- d'obtenir la mise en conformité de la fenêtre de sa salle de bains actuellement non conforme.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise, pour ce faire, le syndic à se faire assister d'un avocat de son choix.
L'assemblée générale est informée que la dépense relative à cette procédure sera répartie en charges communes générales et affectées dans les dépenses de l'exercice concerné.

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/Repr.	Pour	Contre	Abstention
1 tantièmes	190 000	87 250	77020	3 357	6873
1 Copropriétaires	551	207	182	8	17

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24(40189 tantièmes)

QUARANTE-QUATRIEME RESOLUTION : INFORMATION RELATIVE AUX TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE DU BATIMENT B (31-32-33 Orée de Marly)

Il est fait, en séance, une information relative aux travaux de réfection de l'étanchéité du bâtiment 8 (31-32-33 Orée de Marly).

Résolution sans vote.

QUARANTE-CINQUIEME RESOLUTION : INFORMATION RELATIVE A LA CONFORMITE REQUISE QUANT AU REMPLACEMENT DES FENETRES

Il est fait, en séance, une information relative à la conformité requise quant au remplacement des fenêtres.

Résolution sans vote.

QUARANTE-SIXIEME RESOLUTION : EXAMEN DU COURRIER RECOMMANDE DU 12/04/2017 DE MONSIEUR MAUGEY ET DECISIONS A PRENDRE SUR LES PROJETS PROPOSES

L'assemblée après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs joint aux projets de résolutions et après délibérations :

1-a : confirme la résolution 27-1 votée lors de l'assemblée générale annuelle du 9 juin 2015 en ce qu'elle a décidé de procéder aux travaux de réfection des couloirs qui desservent les chambres de services.

1-b : décide que ces travaux seront exécutés une fois terminés les travaux de réfection des façades et une fois terminés les travaux de réfection intérieure des chambres incombant aux propriétaires des dites chambres.

1-c : annule la résolution 27-2 votée lors de l'assemblée générale annuelle du 9 juin 2015 en ce qu'elle a approuvé la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés dans la limite d'un montant maximum TTC de 100.000 €.

1-d : valide le devis établi en date du 10 avril 2017 par la SARL TOUBO, dont le siège social est sis 45 résidence de l'Orée de Marly 78590 NOISY LE ROI, pour un montant TTC de 55.013,64 €.

1-e : annule la résolution 27-4 votée lors de l'assemblée générale annuelle du 9 juin 2015 en ce qu'elle a décidé d'appeler les fonds et ordonne la restitution immédiate aux copropriétaires des sommes d'ores et déjà appelées à ce titre.

1-f : décide que les nouveaux appels de fonds, sur la base du devis de la SARL TOUBO, seront effectués en trois appels trimestriels lorsque les travaux de réfection des façades et de réfection intérieure des chambres seront terminés

Résultats du vote :

	Inscrits*	Présents/ Repr.	Pour	Contre	Abstention
tantièmes	190 000	69359	38435	26254	4670
Co0ropriétaires	551	167	91	65	11

* Sur la clé de Charge: 3 CHARGES GENERALES D'HABITATION

La décision est ADOPTÉE à la majorité requise de l'article 24 (32 345 tantièmes)

QUARANTE-SEPTIEME RESOLUTION : QUESTIONS DIVERSES

Résolution sans vote

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 0 :00

Le Président	Le Scrutateur	Le Secrétaire
--------------	---------------	---------------

« Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 150 à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »