

LIVRET D'ACCUEIL DE LA RÉSIDENCE COTT'AGE VILLEPREUX



Chaque copropriété est dotée d'un règlement. C'est un document extrêmement important et obligatoire. Il apporte les précisions, établit les restrictions ou les interdictions qui vont concourir à la destination des immeubles de la résidence. Sans oublier les décisions prises lors des assemblées générales.

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement.

Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le Syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant être occasionnés par son locataire.

(Voir pages 184/202 du RC)

VH 15 NOTAIRES

GREEN LODGE

COTT'AGE

A VILLEPREUX (78450)
Quartier du Trianon – Avenue de la Pépinière

PLANS SOUS SOL ET MASSE

NOTICE DESCRIPTIVE DES ELEMENTS D'EQUIPEMENT
CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

CAHIER DES CHARGES
ET CONDITIONS DES VENTES EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
25 NOVEMBRE 2013

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
25 NOVEMBRE 2013

STATUT DE L'ASL LE PRIEURE CONTENANT SERVITUDES
25 NOVEMBRE 2013

SCCV VILLEPREUX – RUE DE LA PEPINIERE
KAUFMAN & BROAD PROMOTION

127, avenue Charles de Gaulle
92207 NEUILLY SUR SEINE

15, avenue Victor Hugo 75116 PARIS
TEL : 33 (0) 1 45 00 33 63
FAX : 33 (0) 1 45 00 99 59
www.vh15notaires.fr



Conseil Syndical Cott'Age

CONSEIL SYNDICAL

COMPOSITION DU BUREAU
(affiché dans le hall de chaque entrée)

8 titulaires et 4 suppléants

1 Président (titulaire - responsable d'un bâtiment)

1 Vice-président (titulaire - responsable par bâtiment)

2 Titulaires (par bâtiment)

1 Suppléant (par bâtiment)

Parmi les titulaires

2 Titulaires Comptables

1 Titulaire Secrétaire

1 Titulaire Trésorier

Site Internet : cottage78.fr

Adresse mail : conseil@cottage78.fr

Boîtes aux lettres du Conseil Syndical situées :

- 1, rue du Jeu de Paume

- 18, avenue du Grand Canal

RÈGLEMENT DE GESTION INTÉRIEURE (condensé)

Elaboré par le Conseil Syndical, ce livret est une synthèse des 204 pages des prescriptions de notre règlement de copropriété (RC).

Il est complété par les décisions prises lors d'assemblées générales et indique certains points du règlement de copropriété qui, respectés, peuvent faciliter la vie dans notre résidence.

Il précise les dispositions sur le bon usage des différents locaux et, d'une façon générale, à la bonne tenue de la résidence afin de conserver sa valeur de notre patrimoine.



VIVRE ENSEMBLE ET EN HARMONIE

*Propriétaire résident, propriétaire bailleur et locataire
inscrivez-vous sur le forum de la résidence, inscription :
cottage78.fr*

« La liberté des uns commence où s'arrête la liberté des autres »

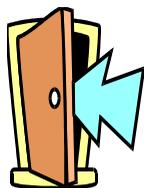
Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissances et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Chaque résident aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres résidents, le tout conformément à la destination de l'immeuble, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis.

SÉCURITÉ



La résidence est dotée d'un système de badges contrôlant la zone de parking.

Si un badge ou bip est volé ou perdu, il convient de prévenir immédiatement le Syndic. Le badge sera désactivé rendant ainsi toute intrusion impossible.

De même, lorsque vous trouvez un badge, il convient de le rapporter au Syndic qui pourra l'identifier et agir en conséquence.

INTERPHONE

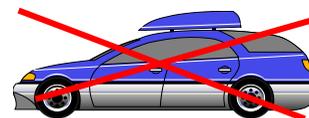
N'actionnez l'ouverture de la porte du hall que si vous avez identifié la personne.



VIGILANCE

Si des personnes inconnues se trouvent seules dans les parties communes des bâtiments (paliers, escalier, caves, terrasses ou parking), ne pas hésiter à les interroger sur la raison de leur présence, se renseigner auprès du syndic.

Il est normal de savoir qui circule chez nous.



*Le stationnement des véhicules **EST INTERDIT** dans les voies et parties communes et, de façon générale, **en dehors des parkings.***

PARKING

(voir pages 125, 126, 130, 135 du RC)

Les parkings sont exclusivement réservés au stationnement de véhicules (voitures, motos).

En aucun cas, un emplacement de parking ne pourra être utilisé à titre de débarras. Par ailleurs, il est expressément interdit de procéder à des travaux mécaniques ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements.

Pour pallier à cet inconvénient, la résidence s'est doté d'un système d'attache réservé aux motos et autres engins à moteur (barre d'attache) situé en sous-sol -2. Une résolution en AG a été votée pour un modèle individuel sur le parking privatif (voir fin de livret annexe 2).



Se rapprocher du Conseil Syndical pour tout besoin de fixation.



SÉCURITÉ

Par mesure de sécurité, de jour comme de nuit, les véhicules qui circulent dans le garage fermé doivent avoir leurs **feux de croisements allumés et rouler à une allure modérée (15 km/h)**.

Box parking : voir texte complet PV AG (voir fin de livret sur le forum).

NOS AMIS LES ANIMAUX

(voir page 132 du RC)



Ils sont aussi des occupants de la résidence.

Lorsqu'ils font leurs « besoins », pour ne pas occasionner des nuisances, vous devez ramasser leurs déjections.

Les pelouses environnant la résidence Cott'Age ne sont faites ni pour les animaux ni pour les personnes.

De plus, la loi stipule « que tous les animaux doivent être tenus en laisse dans tous les lieux publics ».

ESPACES VERTS « PRIVATIFS »

(voir pages 133, 137 du RC)

Les jardins « Privatifs » sont des parties communes à usage exclusif.

Cependant, pour l'aménagement et l'installation de coffre, armoires et stores vous devez faire une demande auprès du Conseil Syndical (annexe 3). Dans le cas contraire, une résolution AG est obligatoire.



ESPACES VERTS « COMMUNS »

(voir pages 128, 133 du RC)

Les jardins « Communs ».

L'entretien ponctuel est assuré par les membres du conseil syndical.

Il est possible bien entendu de vous joindre à eux.

ENCOMBREMENT

(voir pages 134, 135 du RC)

Aucun des copropriétaires ou occupants ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties communes.



BRUITS

(voir pages 131, 132 du RC)



L'usage des appareils de radiophonie, platine etc. est autorisé sous réserve de l'observation des règles de ville et de police et sous réserve que le bruit en résultant ne soit **pas perceptible** par les voisins. Les appareils au sol doivent être posés sur tampon amortisseur, si nécessaire.

Tout bruit ou tapage de quelque sorte que ce soit troublant la tranquillité des occupants est formellement répréhensible alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.



Même diurne, un bruit ou tapage reste une nuisance pour les autres.



(voir pages 131, 136 du RC)

Il est évident que lors d'une installation ou de travaux, certains bruits ne peuvent être évités. Ils peuvent cependant être perçus comme moins gênants s'ils sont émis à une heure décente, **en respectant la pause méridienne.**

Une affichette pour avertir ses voisins est très appréciée.

L'arrêté du 10 janvier 2006 de la préfecture a pour objectif de réglementer le bruit. Selon l'article 7 de cet arrêté, « les travaux momentanés de bricolage ou de jardinage réalisés à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage tels que tondeuses à gazon à moteur thermique, tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques ne peuvent être effectués que :

En semaine : de 8h30 à 12h et de 14h à 19h30

Samedi : de 9h à 12h et de 15h à 19h

Dimanche : de 10h à 12h

En tout état de cause, tout tapage, de jour comme de nuit, est formellement interdit et répréhensible par la loi (articles 472 et 482 du Code pénal).

CAVES

Il ne pourra pas y être entreposé d'essence ou autre matière inflammable ou dangereuse (donc aucun engin à moteur). Bien verrouiller la porte à clé.

GAZ

Par conception, le système de ventilation des appartements de la résidence interdit tout appareil à gaz.



FUMÉE



Détecteur de fumée

Pensez à l'entretien (changement de piles).

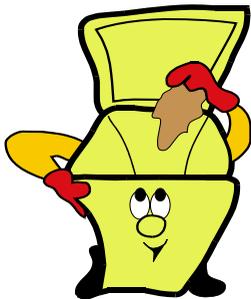
TRI SÉLECTIF DES ORDURES MÉNAGÈRES

Dans toutes les agglomérations de notre région est instituée une collecte sélective des déchets par « Déchets SQY » afin de détourner de l'incinération une grande partie de ceux-ci.

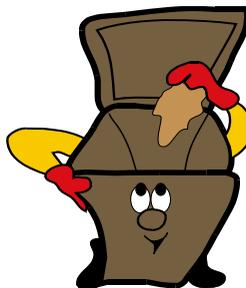
Des conteneurs implantés dans la résidence sont à la disposition de chacun.

Les cartons devront être découpés pour ne pas boucher le système de réception.

S'inscrire sur le site de Saint-Quentin-en-Yvelines afin d'obtenir un badge (gratuit) permettant l'accès à toutes les déchetteries du secteur (7 jours sur 7).



JAUNE pour y jeter les objets en plastique, les boîtes en fer, les cartonnettes et le papier.



GRIS pour tout y jeter sauf les objets en verre et tout ce qui doit être mis dans les conteneurs jaunes.



LES OBJETS EN VERRE doivent être déposés dans les conteneurs situés dans la résidence par vous-même.

MERCI NE RIEN DÉPOSER A CÔTÉ DES CONTENEURS

Les gros cartons peuvent être soit découpés, soit déposés en déchetteries.



OBJETS ENCOMBRANTS doivent être gardés à l'intérieur de vos logements et sortis la veille du jour de ramassage.

Le calendrier des collectes est affiché dans le hall de chaque bâtiment.

AUTRES PRODUITS DE REBUS, (batteries, peintures etc.) doivent être portés par vous-même, en déchetterie.



HYGIÈNE ET ODEURS

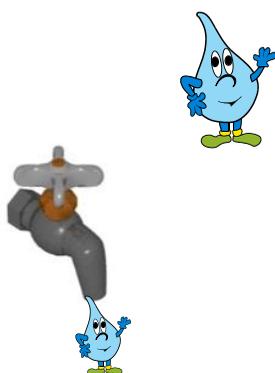


Tout doit être mis en sac clos, de taille appropriée, avant d'être jeté dans le conteneur de couleur grise.



ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU

(voir page 130 du RC)



Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Fuites, odeurs pensez à entretenir vos tuyaux.

Produits de nettoyage.



HARMONIE (voir pages 126, 127 du RC)

PORTES DES PALIERS, FENÊTRES, PORTE-FENÊTRES ET VOLETS

Même s'ils sont communs à usage exclusif d'un copropriétaire, ils n'en sont pas moins des parties communes. Ce ne sont ni des débarras, ni des dépotoirs.

Pour les portes palières, voir l'annexe des votes en Assemblée générales (voir fin de livret sur le forum)



STORES

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle approuvée en AG, en attente d'approbation du cabinet d'architecture et du promoteur (voir fin de livret sur le forum).

La pose de brise-vues doit être approuvée lors de la prochaine Assemblée générale (modèles rez-de-jardin, balcon et terrasse, proposés par le Conseil Syndical). Tout autre modèle (écrans de bambous, croisillons ou de tout autre matériau) est interdit et tout copropriétaire pourra en demander le retrait.



UTILISATION DES FENÊTRES ET BALCONS (voir pages 130, 132 du RC)



Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons. Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et garde-corps. Les jardinières devront être posées à l'intérieur des garde-corps ; les vases (ou pots) à fleurs seront posés sur des coupelles étanches pour éviter les ruissellements intempestifs.

Le système séchoir à linge est toléré, mais placé de façon discrète.



ENTRETIEN DES BALCONS, TERRASSES (voir page 132 du RC)

Entretien des balcons : Ils doivent être entretenus par chaque résident, à l'eau claire et sans détergent. Lors des balayages, ramassez les poussières.

Merci d'avertir les résidents en rez-de-jardin afin de mettre à l'abri leurs effets.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes, garde-corps ou balustrades et rampes d'appui doivent être de la même peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourra être modifié, sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

ENSEIGNES - ÉCRITEAUX (voir pages 127, 128 du RC)

Il ne pourra être placé sur les façades des immeubles aucune enseigne ou écriteau quelconque (excepté les panneaux immobiliers provisoires et amovibles).

ANTENNES - PARABOLES (voir pages 135, 136 du RC)



L'installation **d'antennes individuelles extérieures** est interdite.
Nos antennes collectives ont été adaptées pour recevoir la TNT.

JARDINS (voir page 133 du RC)



Ils devront être maintenus dans un parfait état d'entretien. Les copropriétaires ou occupants qui en ont la jouissance exclusive ne pourront y effectuer des aménagements susceptibles de nuire à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

La taille est obligatoire au moins deux fois dans l'année, la hauteur maximale d'un arbuste étant de 2m. Les périodes de taille : semaines 11 ou 12 et pour la deuxième taille semaine 37 ou 38.

En cas d'entretien insuffisant, le syndic aura la possibilité de faire procéder à ces travaux d'entretien à charge du défaillant.

UTILISATION DES BALCONS ET JARDINS (voir page 132 du RC)

Toute édification de construction, même provisoire, est interdite.

Tout aménagement sera soumis à l'autorisation de l'Assemblée générale, sauf ceux énoncés, résolutions AG (voir fascicule sur le forum).

L'utilisation des balcons et jardins privés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Certains projets nécessitent un accord en Assemblée Générale. Pour ceux-ci, une demande devra être formulée auprès du Conseil Syndical, à l'aide de l'annexe 3.

Si vous avez un doute, n'hésitez pas à faire appel au Syndic ne prenez pas le risque de devoir démonter ce que vous venez de faire installer.

DISPOSITIONS DIVERSES (voir page 136 du RC)

Les copropriétaires devront respecter les servitudes qui peuvent ou pourront grever le groupe d'immeubles, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété du groupe d'immeubles, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le code civil.

TRAVAUX DE MODIFICATION

(voir pages 128, 129, 130 du RC)



Chaque copropriétaire pourra modifier si bon lui semble la disposition intérieure de son appartement. Mais les modifications sur les murs porteurs sont interdites.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous dommages résultant de ces travaux.



SOLS

Au quotidien : L'isolation des sols est conforme (tests acoustiques) mais à la limite des tolérances.

De ce fait, prendre certaines précautions, si possible pas de chaussures bruyantes à talons, pas de billes ou autres jouets sonores. Garnir les pieds des chaises de patins en feutre ou autre. Pour les lave-linge, mettre un tapis anti-vibrations. Pour la musique, penser à isoler les enceintes du sol (vibrations, les basses notamment).



RÉPARATIONS - TRAVAUX

(voir pages 126, 128, 134 du RC)

Travaux effectués par une société mandatée par le syndic

Les copropriétaires devront subir sans indemnité l'exécution des réparations et ou d'entretien des équipements ou parties communes qu'elle qu'en soit la durée et, si besoin, est livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des travaux.

Libre accès (voir page 134 du RC)

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Travaux effectués par un résident dans son lot

Lorsque vous effectuez des travaux et qu'ils occasionnent des gravats, ceux-ci ne doivent pas être stockés ou jetés dans les conteneurs de la résidence. Vous devez vous charger de les évacuer, en les portant vous-même en déchetterie,

Lorsque vous faites faire des travaux par une société, tous les gravats occasionnés doivent être enlevés par celle-ci.



Propreté lors de travaux ou de manipulation de matériaux.

Les halls, ascenseurs, paliers et autres espaces communs doivent rester propres.

Il vous incombe de les nettoyer s'ils sont salis par vous-même ou par une société travaillant pour vous.

AGGRAVATION DES DÉPENSES

(voir page 140 du RC)

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales ou spéciales, par leur fait, celui de leur locataire, ou de personnes à leur service, supporteraient seuls les frais occasionnés.

GARAGE



L'accès piéton au garage doit se faire uniquement par les portes réservées à cet usage. Le fonctionnement de la porte de garage automatique est réservée au passage des véhicules et ce, pour 2 raisons :

- En contrevenant aux règles de sécurité, un piéton accidenté à cet endroit n'aura aucun recours possible auprès du syndicat des copropriétaires.
- Il y a augmentation inutile de l'usure des mécanismes de la grande porte.

REMISE EN ÉTAT (Procédure)

Les copropriétaires qui ne respecteraient pas le règlement intérieur :

- Lettre recommandée avec AR émanant du Syndic
- Constat d'huissier mandé par le syndic
- Référé auprès du tribunal d'instance pour remise en état avec pénalités.

Les dépenses occasionnées seront à la charge du contrevenant ?

VIDÉO SURVEILLANCE

La résidence est dotée de caméras dans les halls d'entrées les descentes d'accès parking piétons extérieures et dans le parking. La déclaration auprès de la CNIL effectuée et l'affichage obligatoire.

« Cet immeuble est placé sous vidéosurveillance pour des raisons de sécurité des biens et des personnes »

« Vous pouvez exercer votre droit d'accès aux images auprès du Syndic »

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Ne pas se présenter ou ne pas donner son pouvoir pourra si le quorum est non atteint alourdir les dépenses à la charge de tous, si cela conduit à l'obligation de procéder à une 2^{ème} assemblée.

LOCATION OU OCCUPATION D'UN LOT (voir page 184 du RC)

Le copropriétaire qui consentira une location ou occupation à quelque titre que ce soit devra s'assurer que le bénéficiaire a bien connaissance du règlement de copropriété.



Le propriétaire devra aviser le syndic (qui renseignera le Conseil Syndical) de la location par lui consentie en précisant le nom du futur occupant.

Copropriétaire bailleur :

A charge à ces derniers de pourvoir auprès de leur locataire un exemplaire de ce condensé, disponible sur le forum.

Demander à leur locataire d'entrer en contact avec le Conseil Syndical pour permettre la mise à jour des boîtes aux lettres et des platines d'interphone.

Conformément au permis de construire de la résidence et comme stipulé à la page 7/204 article 2 (description) du règlement de copropriété, il doit y avoir au minimum 180 emplacements réservés pour le stationnement des véhicules, minimum 1 par logement.

***Art. 8-1.** – Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.*

« Dans ce cas, le vendeur doit préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

« Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

ORGANISATION

LES 3 ENTITÉS D'UNE COPROPRIÉTÉ, INDÉPENDANTES LES UNES DES AUTRES MAIS TOUTES SOUMISES AUX RÉGLES DE LA LOI, IMPOSÉES PAR LE LÉGISLATEUR.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (SDC Cott'Age) Entité de décision

Ce sont tous les copropriétaires. Ils se prononcent en votant les résolutions portées dans l'ordre du jour de l'AG. Ils élisent les membres du Conseil Syndical qui les représentent pour défendre leurs intérêts.

LE CONSEIL SYNDICAL (CS) Entité de contrôle

C'est une représentation légale des copropriétaires, élue lors de chaque AG. Ce rôle est défini par les articles 22 à 27 du décret du 17 mars 1967. Le CS rend compte chaque année de l'exécution de sa mission par un rapport d'activités.

LE SYNDIC Entité d'exécution

Désigné lors d'assemblée générale pour assurer la gestion de la copropriété, selon toutes les lois dictées par le législateur pour cette profession. Il exécute les décisions d'AG et les directives données par le Conseil Syndical et fait respecter le règlement de copropriété.

CONSEIL SYNDICAL

Rôle et Attributions donnés par le législateur : Le conseil syndical est élu en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Donner son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Contrôler la comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les contrats.

Les fonctions de Président et des membres du Conseil Syndical ne donne pas lieu à rémunération.



Vos questions :

Pour les affaires courantes, le Conseil Syndical débattrà de la question posée au cours du Conseil Syndical suivant la réception de votre courrier ou avec le syndic, avant de vous adresser ou de vous faire adresser par le syndic une réponse (réunion mensuelle).

**RETROUVEZ CE CONDENSÉ (téléchargeable et/ou imprimable) AVEC LES
RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LE FORUM :
cottage78.fr**

**AIDEZ VOTRE CONSEIL SYNDICAL – DEVENEZ MEMBRE
DU PROCHAIN CONSEIL SYNDICAL**

LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ADOPTÉ



REFUSÉ



ANNEXE 1

Transcription intégrale des modalités indiquées dans les décisions prises concernant : l'AG du 22 octobre 2015

1. N° 15. Clause d'aggravation des charges.
2. N° 16. Assurance Multirisques.
3. N° 19. Autorisation permanente accordée à la Police et à la Gendarmerie Nationales de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble.
4. N° 20. Autorisation de boxer les emplacements de parking.
5. N° 21. Choix du modèle et de la couleur des portes de box.
6. N° 22. Autorisation de poser des stores bannes au niveau des fenêtres.
7. N° 23. Choix du modèle et de la couleur des stores.
8. N° 24. Autorisation à donner au propriétaire du lot 100 d'installer une temporisation au niveau du digicode de la première porte.
9. N° 25. Autorisation à donner au propriétaire du lot 100 d'installer un fléchage dans les parties communes.

DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 OCTOBRE 2015

Résolution 15. Clause d'aggravation des charges.

Pour une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les copropriétaires, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidants sous son toit, lui seront imputés.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au syndic pour déposer une copie du procès-verbal portant modificatif au règlement de copropriété, au rang des minutes d'un notaire en vue de la publication foncière.

Résolution 16. Assurance Multirisques.

Soucieux de rechercher la prestation la mieux disante, l'assemblée générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO pour négocier un nouveau contrat d'assurance auprès d'une nouvelle compagnie ou avec celle titulaire du contrat actuel, sous réserve de respecter impérativement deux conditions :

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est filiale du groupe FONCIA ;

Sauf si dans le cadre de cette résolution, l'assemblée générale délègue au Conseil Syndical la faculté de rechercher une offre concurrentielle, à conditions équivalentes, dans un délai de 2 mois de la tenue de la présente assemblée générale.

Résolution 19. Autorisation permanente accordée à la Police et à la Gendarmerie Nationales de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble.

L'assemblée générale autorise de manière permanente la Police Nationale ou la Gendarmerie Nationale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Résolution 20. Autorisation de boxer les emplacements de parking.

L'assemblée générale autorise tout copropriétaire qui le désire, à boxer son emplacement de parking dans les conditions requises par le règlement de copropriété pages 125 et 126.

Résolution 21. Choix du modèle et de la couleur des portes de box.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour retenir le modèle et la couleur des portes de box.

Résolution 22. Autorisation de poser des stores « Bannes » au niveau des fenêtres.

L'assemblée générale autorise tout copropriétaire qui le désire, à poser des stores « Bannes » au niveau des fenêtres dans les conditions requises par le règlement de copropriété page 127.

(dans l'attente de validation par le bureau d'architecte et par le promoteur K&B).

Résolution 23. Choix du modèle et de la couleur des stores.

L'assemblée générale donne mandant au Conseil Syndical pour retenir le modèle et la couleur des stores.

Résolution n° 24. Autorisation à donner au propriétaire du lot 100 d'installer une temporisation au niveau du digicode de la première porte.

L'assemblée générale autorise le propriétaire du lot 100 d'installer une temporisation au niveau du digicode de la première porte afin de permettre un accès libre à l'interphone de la deuxième porte aux horaires de consultations. Un code spécifique à ce lot sera mis en place.

Résolution n° 25. Autorisation à donner au propriétaire du lot 100 d'installer un fléchage dans les parties communes.

L'assemblée générale autorise le propriétaire du lot 100 d'installer un fléchage dans les parties communes (couloir) pour indiquer la situation de son cabinet au sein de la copropriété après consultation du Conseil Syndical.

ANNEXE 1

Transcription intégrale des modalités indiquées dans les décisions prises concernant : l'AG du 19 janvier 2017

1. Résolution n°16. Abrogation de la résolution ASSURIMO n° 16 du PV de l'AG du 22 octobre 2015.
2. Résolution n°18. Approbation du modèle de coffre, armoire et cabanon pour jardin, balcon et terrasse.
3. Résolution n°19. Approbation du choix du modèle et d'installation de store banne.
4. Résolution n°20a. Demande de modification ou aménagement sur les parties communes.
5. Résolution n°21. Approbation des règles de conduite dans le parking sous-sol.
6. Résolution n°22. Réalisation de travaux de sécurisation routière du parking en sous-sol.
7. Résolution n°24. Autorisation d'installer un ancrage moto sur les places de stationnement sous-sol.
8. Résolution n°25. Box des parkings en sous-sols, choix du modèle.
9. Résolution n°31. En cas de rejet de la résolution n° 30 assignation de M. POLONOWSKI pour faire retirer sa plaque professionnelle de la façade.
10. Résolution n°41. Renforcement porte d'accès appartement.
11. Résolution n°42. Approbation de l'accessibilité aux jardins communs.
12. Résolution n°43. Autorisation à donner au Conseil Syndical d'engager des travaux concernant la mise en place d'un arrosage automatique et de protection des arbustes et des arbres des jardins communs.
13. Résolution n°47. Approbation de la mise en place d'un filet de protection des grilles de ventilation parking.
14. Résolution n°48. Approbation de l'hébergement du Forum de la copropriété.
15. Résolution n°49. Installation des opérateurs de fibre optique.
16. Résolution n°50. Approbation de l'équipement de la salle du Conseil Syndical.
17. Résolution n°51. Approbation d'un fonds de caisse en numéraire alloué au Conseil Syndical.
18. Résolution n°53. Approbation des dates de coupure estivale du chauffage collectif.
19. Résolution n°54. Autorisation à donner à M. PETIT et Mme MENDÈS d'installer une prise de recharge électrique sur leur place de stationnement n° 5055.

DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19 JANVIER 2017

Résolution n° 16. Abrogation de la résolution ASSURIMO n° 16 du PV de l'AG du 22 octobre 2016.

Soucieux de rechercher la prestation la mieux disante, l'assemblée générale décide d'abroger l'article n° 16 du PV de l'assemblée générale du 22 octobre 2015, à savoir :

« Soucieux de rechercher la prestation la mieux disante, l'assemblée générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO pour négocier un nouveau contrat d'assurance auprès d'une nouvelle compagnie ou avec celle titulaire du contrat actuel, sous réserve de respecter impérativement deux conditions : Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est filiale du groupe FONCIA ;

Sauf si dans le cadre de cette résolution, l'assemblée générale délègue au Conseil Syndical la faculté de rechercher une offre concurrentielle, à conditions équivalentes, dans un délai de 2 mois de la tenue de la présente assemblée générale. Ainsi la mise en concurrence est libre.

Résolution n° 18. Approbation du modèle de coffre, armoire et cabanon pour jardin, balcon et terrasse.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que les modèles de coffre, d'armoire et de cabanon de jardin sur les parties communes à usage exclusif, doivent respecter les caractéristiques précisées en annexe 2 : dimensions et teintes : anthracite ou beige.

Résolution n° 19. Approbation du choix du modèle et d'installation de stores bannes.

Le Conseil Syndical propose les caractéristiques suivantes pour l'installation de store « Banne ». ([voir en annexe 2](#))

STORES BANNES :

- La toile est de couleur « modèle ORC 8932 120 Parme »,*
- Le coffre est de coloris Gris Anthracite,*
- Le modèle de store Banne est de type : Store enroulement extérieur électrique,*
- Le modèle de store Banne est de type : Store Banne « modèle BALNÉA »,*
- Le modèle de store véranda pour Pergola est de type : ???*
- Le coffre est de coloris Gris Anthracite « modèle VÉRACLIM » toile SOMFY Anthracite (couleur 2047),*
- Le store doit être parfaitement encastré dans le coffre après repli,*
- Le dispositif doit être maintenu en parfait état de propreté tant pour le coffre que pour le store,*
- En cas de démontage, le mur doit être remis en l'état d'origine.*

En attente de l'accord du cabinet d'architecture et du constructeur et dans le respect du PLU.

Il convient d'attendre le délai légal de contestation (mois) après la réception du procès-verbal de l'assemblée générale pour commencer les travaux et de l'accord donné par le cabinet d'architecture et du constructeur.

Les travaux devront être réalisés dans le respect des autres occupants (nuisances sonores, propreté du chantier, etc.).

Résolution N° 20a. Demande de modification ou aménagement sur les parties communes.

Avant chaque projet d'aménagement sur les parties communes (coffre, armoire, store banne, parterre fleuri, pare-vue, box etc.) les copropriétaires devront faire la demande auprès du Conseil Syndical (voir formulaire annexe 3) pour en obtenir l'aval (dépôt du formulaire dans la boîte du Conseil Syndical). Une réponse sera formulée dans un délai d'un mois maximum (un double en archive).

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic à effet d'engager une procédure pour la remise en état initial en cas de modification non autorisée des parties communes.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré approuve le processus ci-dessus.

Résolution n° 21. Approbation des règles de conduite dans le parking sous-sol.

Les véhicules devront respecter les consignes suivantes :

- Éclairage des véhicules,*
- Attendre l'ouverture complète de la porte d'accès ; biper à chaque passage,*
- Ne pas accélérer trop fort,*
- Stationner sur les emplacements exclusivement réservés à cet effet,*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le code de la route s'applique dans le parking de la résidence.

Résolution n° 22. Réalisation de travaux de sécurisation routière du parking en sous-sol.

L'assemblée générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise JCB SIGNALISATION, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 6 040,76 euros TTC.

Dans un premier temps il sera installé un seul ralentisseur afin de s'assurer que le passage ne génère aucunes nuisances vis-à-vis des appartements situés au-dessus.

A l'issue d'une période de 2 mois, si aucune nuisance n'est constatée ou rapportée, alors il sera procédé dans un second temps à l'installation de ralentisseurs supplémentaires afin d'assurer la sécurité sur les voies de circulation dans le parking.

L'Assemblée Générale approuve le processus énoncé ci-dessus.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition « charges parking », sur le budget de fonctionnement annuel.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Résolution n° 24. Autorisation d'installer un ancrage moto sur les places de stationnement sous-sol.

L'assemblée générale approuve le modèle d'ancrage moto suivant :

« Ancre COMPAC-VEKTOR » (voir en annexe 2) et autorise les copropriétaires qui le désirent à installer à leurs frais et dans les règles de l'art ce système d'ancrage au sol.

Résolution n° 25. Box des parkings en sous-sol, choix du modèle.

L'assemblée générale décide que :

Le copropriétaire devra impérativement adresser au syndic une description détaillée des travaux à entreprendre, visée par l'architecte de l'immeuble, assortie d'un plan ou d'un schéma.

- Pour l'harmonie de l'immeuble, la porte du box parking devra avoir un tablier blanc.

- Le copropriétaire devra souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage.

- Le copropriétaire devra se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.

- Le copropriétaire devra obtenir l'accord préalable du ou des copropriétaires des places mitoyennes.

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

- Cette autorisation concerne uniquement les places de parking qui n'ont aucun équipement technique commun (voir emplacement sur plan – Conseil Syndical).

- Il convient d'attendre le délai légal de contestation (mois) après la réception du procès-verbal de l'Assemblée Générale pour commencer les travaux. Il est de la responsabilité de chaque copropriétaire souhaitant boxer son emplacement de faire une déclaration de travaux auprès de la mairie.

- Les travaux devront être réalisés dans le respect des autres occupants (nuisances sonores, propreté du chantier, etc.). Il est d'ailleurs rappelé que le stockage en garage souterrain est interdit.

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic à effet d'engager une procédure pour une remise en état initial en cas de non-respect des conditions cumulatives validées par la présente résolution.

Résolution n° 31. En cas de rejet de la résolution n° 30 assignation de M. POLONOWSKI pour faire retirer sa plaque professionnelle de la façade.

L'assemblée générale demande au Syndic de faire déposer la plaque compte tenu de l'irrégularité de la situation (RI page 180/204) et d'ester en justice à l'encontre de M. POLONOWSKI pour irrégularité de la situation. Cette procédure devra permettre de remettre la façade de l'immeuble G4 en état d'origine.

Résolution n° 41. Renforcement porte d'accès appartement.

Changement de l'aspect des portes palières :

Notre résidence a connu au cours de cette année un cambriolage et plusieurs tentatives. Certains copropriétaires souhaitent donc sécuriser davantage la porte d'entrée de leur appartement afin de garantir la sécurité des biens et des personnes.

Cependant le règlement de copropriété en vigueur précise :

« Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement. »(P127/204)

La sécurisation de la porte d'entrée peut être de plusieurs ordres :

- Mise en place de verrous supplémentaires. (voir en annexe 2)

Changement de la poignée béquille par une poignée béquille blindée (lot de 2 poignées de porte blindées argent, BRICARD, entraxe 195 mm) – Réf : 66872204. Prix 95 € – à titre indicatif Barillet (HÉRACLÈS Y8 79 €).

- Mise en place d'une enveloppe blindée de la porte.

- Mise d'une porte blindée.

Toutes ces solutions influent sur l'harmonie-aspect des parties communes au niveau de la porte d'entrée donnant sur l'extérieur de l'appartement.

Projet de résolution :

L'optimisation de la porte d'entrée en matière de sécurité pourra être exécutée après avis favorable du conseil syndical.

Cependant, afin de garantir au mieux l'harmonie et l'aspect des parties communes :

- La mise en place de verrous supplémentaires est limitée à 2, leur emplacement est défini par le conseil syndical et la pose devra être identique sur l'ensemble des portes adoptant cette sécurisation, le modèle restant au choix du copropriétaire.

- Changement de poignée - la forme et la couleur de la poignée devra être en acier chromé pour se rapprocher au plus de la couleur des poignées existantes (lot de 2 poignées de porte blindées argent, BRICARD, entraxe 195 mm) - Référence 66872204

- Prix 95 €

- Mise en place d'une enveloppe blindée. Bien que gardant la porte d'entrée actuelle, ce système a pour conséquence de faire déborder une partie acier sur les parties communes. Cette partie acier devra être peinte avec le RAL 8025.

- Mise en place d'une porte blindée. Il existe 4 acteurs principaux sur ce marché (SÉCURYSTAR, TORDJMAN, FICHET et PICARD). Afin de laisser le choix au copropriétaire, la partie de la porte extérieure devra soit reprendre le panneau actuel des portes d'entrée (constitué d'un panneau bois avec un revêtement stratifié de la marque POLYREY référence N026 noyer ombré Grain) soit être peinte avec le RAL 8025.

L'Assemblée Générale décide d'approuver le processus et les modalités énoncés ci-dessus pour la sécurisation des portes d'entrées.

Résolution n° 42. Approbation de l'accessibilité aux jardins communs.

L'assemblée générale décide que l'accès des copropriétaires aux jardins d'agrément sera possible uniquement pour des activités ponctuelles et collectives organisées par le Conseil Syndical (Exemple : lieu de rassemblement pour la fête des voisins, etc.).

Résolution n° 43. Autorisation à donner au Conseil Syndical d'engager des travaux concernant la mise en place d'un arrosage automatique et de protection des arbustes et des arbres des jardins communs.

Le conseil syndical demande l'allocation d'un budget de 1 800 € pour la sauvegarde et l'entretien des arbustes et des arbres des jardins communs.

Au cours de l'exercice 2015-2016, les membres du conseil syndical se sont chargés d'arroser manuellement les deux jardins communs. Cet arrosage est fastidieux et demande un temps incompressible de deux heures trente par arrosage.

Sur le petit jardin, à titre expérimental, a été mis en place un système d'arrosage automatique. Le déploiement de ce système a représenté un coût de 175 €. Selon l'étude menée par le conseil syndical, la mise en place de ce système sur le grand jardin représente une dépense estimée d'environ 800 €. ([voir en annexe 2](#))

Pour éviter une facturation d'eau importante une pompe (199 € - annexe n°2) installée dans le bassin de rétention des eaux de pluies permettrait de faire des économies.

D'autre part, afin de protéger les arbustes contre le froid, des mauvaises herbes et d'enrichir la terre et de conserver l'humidité, la mise en place d'un paillage est vivement conseillée par les professionnels. ([voir en annexe 2](#))

Selon l'estimation du conseil syndical, nous avons besoin de 5 m³ de paillage pin de 20/40mm pour un montant de 800 €.

L'arrosage des pelouses se fera encore pour 1 an manuellement.

L'assemblée générale après en avoir délibéré donne au syndic et au conseil syndical mandat pour installer un dispositif d'arrosage automatique du jardin d'agrément et le paillage.

Résolution n° 47. Approbation de la mise en place d'un filet de protection des grilles de ventilation parking.

Des filets de protection empêchant les feuilles de tomber et de boucher les évacuations des sas de ventilations sont nécessaires. La dépense est estimée à 98 € environ. (voir en annexe 2)

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré donne mandat au conseil syndical pour retenir et installer un modèle de filet de protection.

Cette dépense sera appelée dans le cadre du budget courant. Il ne sera élaboré aucun appel de provision spécifique.

Résolution n° 48. Approbation de l'hébergement du Forum de la copropriété.

L'assemblée générale après en avoir délibérée décide de :

- Dédier un serveur externe pour la dématérialisation des données de la copropriété (forum, hébergement, mailing liste, etc.) par l'hébergeur ONLINE et de fixer à 10,80 € le budget mensuel pour cette prestation.

- Déposer dans l'armoire archive du Conseil Syndical, les codes d'accès « administrateur ».

- Appeler cette dépense dans le cadre du budget courant. Il ne sera élaboré aucun appel de provision spécifique.

Résolution n° 49. Installation des opérateurs de fibre optique.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour se prononcer, conformément à l'article 118 de la loi Macron, sur toutes propositions futures émanant des opérateurs de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communications à très haut débit.

Résolution n° 50. Approbation de l'équipement de la salle du Conseil Syndical.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'allouer un budget de 1 200 € pour l'achat de mobilier afin de permettre au Conseil Syndical de se réunir.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition « Charges Générales ».

Cette dépense sera appelée dans le cadre du budget courant. Il ne sera élaboré aucun appel de provision spécifique.

Résolution n° 51. Approbation d'un fonds de caisse en numéraire alloué au Conseil Syndical pour les petites fournitures.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'allouer au Conseil Syndical un fonds de caisse en numéraire d'un montant de 1 000 € pour l'avance des dépenses en fournitures et autres. En effet, aujourd'hui ces dépenses sont avancées sur les fonds propres des membres du Conseil Syndical.

En cas d'adoption des résolutions portant sur la mise en place d'un arrosage automatique du grand jardin, des filets de protection, des dépenses relatives aux courriers de communication émis par le Conseil Syndical, aux fournitures de bureau résultant de ces communications et des équipements de la salle du Conseil, ces dépenses ne seront pas payées directement par le Syndic. Les membres du Conseil achèteront les équipements nécessaires et remettront au Syndic les factures afin d'obtenir le remboursement.

Le solde de ce fonds de caisse restera donc à 1 000 € d'une Assemblée Générale à l'autre sans qu'une nouvelle alimentation soit votée.

Résolution n° 53. Approbation des dates de coupure estivale du chauffage collectif.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le chauffage collectif sera coupé par le chauffagiste mainteneur sur proposition du syndic sur une période allant du 15 avril au 15 septembre.

Toutefois, le conseil syndical pourra dans le cadre d'environnement et d'écologie, ainsi que pour des raisons d'économies, d'usures et d'énergies, permettre d'étendre cette plage à plus ou moins un mois en fonction des conditions climatiques réelles constatées.

En cas d'urgence, le conseil syndical peut habiliter un représentant du conseil local à l'allumage express en accord avec l'exploitant, et sur l'approbation du conseil syndical (Président plus deux membres).

Les périodes d'arrêt seront utilisées pour programmer les interventions de maintenances sur les chaudières et sur toutes les parties annexes des chaufferies.

Résolution n° 54. Autorisation à donner à M. PETIT et Mme MENDÈS d'installer une prise de recharge électrique sur leur emplacement de stationnement n° 5055.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise M. PETIT et Mme MENDÈS de procéder, à leurs frais exclusifs, à l'installation d'une prise de recharge électrique sur leur stationnement en vue de recharger leur véhicule, conformément au projet joint à la convocation.

ANNEXE 1

Transcription intégrale des modalités indiquées dans les décisions prises concernant : l'AG du 15 décembre 2017

1. Résolution n°6 Rupture du contrat ENGIE par le syndicat des copropriétaires pour manquement au contrat.
2. Résolution n°7 Approbation du prestataire de télé relevage PROX HYDRO pour les relevés du chauffage, de l'eau froide, de l'eau chaude et de l'électricité.
3. Résolution n°8 Approbation du prestataire de télé relevage PROX HYDRO pour les relevés du chauffage, de l'eau froide et de l'eau chaude.
4. Résolution n°9 Approbation du prestataire de gaz.
5. Résolution n°10 Répartition des charges par le syndic.
6. Résolution n°11 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 1/10/2017 au 30/09/2018.
7. Résolution n°12 Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1/10/2018 au 30/09/2019.
8. Résolution n°13 Seuil au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.
9. Résolution n°14 Montant maximum des marchés et contrats accordé au conseil syndical pour la réalisation de travaux sans convocation d'assemblée générale extraordinaire
10. Résolution n°15 Seuil au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire.
11. Résolution n°16 Renégociation des conditions du contrat d'assurance de l'immeuble par mise en concurrence.
12. Résolution n°17 Autorisation et interdiction.
13. Résolution n°18 Séchage du linge et barbecues en G1, G2, G3, G4.
14. Résolution n°20 Approbation de la désactivation des codes de secondes porte de hall en G1, G2, G3, G4.
15. Résolution n°21 Expertise judiciaire.
16. Résolution n°23 (2nd) Autorisation de la pose d'occultation (brise-vue) en limite de propriété donnant sur le domaine public.
17. Résolution n°24 2nd) Approbation du nombre d'occultations pouvant être implanté sur la résidence.
18. Résolution n°25-1 (2nd) Choix N°1
19. Résolution n°25-2 (2nd) Choix N°2
20. Résolution n°26 Validation de la sécurisation des garde-corps du lot 3304.
21. Résolution n°28 (2nd) Autorisation donnée au lot 1302 d'un festonnage opale.
22. Résolution n°30 (2nd) Approbation de l'accessibilité aux jardins d'agrément communs.

ANNEXE 1 suite

Transcription intégrale des modalités indiquées dans les décisions prises concernant : l'AG du 15 décembre 2017

- 23 Résolution n°31 Approbation de la date de taille des haies.
- 24 Résolution n°31 (2nd) Approbation d'un modèle de brise-vent.
- 25 Résolution n°34-1/2 (2nd) Mise en fonction du système « VIVIK » sur les portes d'entrées du hall bâtiment G1 et G2.
- 26 Résolution n°34-3/4 Mise en fonction du système « VIVIK » sur les portes d'entrées du hall bâtiment G3 et G4 .
- 27 Résolution n°36 Travaux de pose d'un système de vidéo-surveillance dans le parking et dans les entrées de l'immeuble.
- 28 Résolution n°36-1 Principe de réalisation des travaux.
- 29 Résolution n°36 (2nd) Fixation du budget pour la réalisation de ces travaux et choix de l'entreprise pour les réaliser.
- 30 Résolution n°36-3 (2nd) Honoraires du syndic pour ces travaux.
- 31 Résolution n°36-4 Fixation du calendrier d'exigibilité des appels de fonds pour le réalisation de ces travaux.

DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 15 DÉCEMBRE 2017

Résolution n°6 Rupture du contrat ENGIE par le syndicat des copropriétaires pour manquement au contrat.

L'assemblée générale décide de donner le pouvoir au syndic de rompre ce contrat de façon unilatérale pour manquement au contrat. Cette résiliation devra être effectuée sans qu'aucune pénalité financière ne puisse être imputée au syndicat des copropriétaires.

Résolution n°7 Approbation du prestataire de télé relevage PROX HYDRO pour les relevés du chauffage, de l'eau froide, de l'eau chaude et de l'électricité.

Sous réserve de la résiliation du Contrat ENGIE (La société PROX HYDRO propose d'effectuer la télé relève de l'eau froide, de l'eau chaude, du chauffage et de l'électricité. Ce service sera facturé à hauteur de 72 € TTC par an et par logement, contre 156 € TTC actuellement (cf. devis en annexe X).

En cas d'approbation, des travaux modificatifs devront être réalisés pour adapter notre système à celui du prestataire dans chaque logement au niveau du tableau électrique. Ces travaux consistent en l'installation d'un boîtier.

Cette installation sera opérée par le prestataire sur une période d'une semaine et ne sera pas facturée. En cas d'impossibilité d'accéder à un logement durant la période établie, le logement se verra facturer un déplacement à hauteur de 180 € HT.

L'assemblée générale décide de retenir le prestataire PROX HYDRO pour la télé relève des consommations de chaque logement pour l'eau chaude, l'eau froide, le chauffage et l'électricité.

Résolution n°9 Approbation du prestataire de gaz.

Pendant la préparation de cet ordre du jour, il avait été envisagé de fournir des devis des sociétés afin de voter le prestataire de gaz. Cependant le marché du gaz étant très volatil les devis n'ont qu'une durée de validité de huit jours.

Par conséquent il est demandé à l'assemblée générale de donner mandat au Syndic avec l'avis du Conseil Syndical pour la mise en concurrence et le choix du fournisseur de gaz.

Résolution n°10 Répartition des charges par le syndic.

Le syndic Action Agir s'engage à effectuer la répartition des charges de chauffage, d'eau chaude, d'eau froide via les données fournies par le prestataire PROX HYDRO. Cette répartition sera indiquée dans le relevé de compte annuel de chaque copropriétaire.

Cette répartition engendre une facturation du syndic en supplément de ses honoraires de 500,00 €.

A cet effet, le budget prévisionnel annuel est réévalué à hauteur de 21 000€ pour G1/G2 et 21 000€ pour G3/G4. Il sera appelé lors des appels de charges trimestriels.

Ce montant est défini par rapport à la consommation totale de gaz consommée respectivement par :

Le groupe de bâtiment G1/G2, de l'année N-1 majoré de 5%. Le coût de la consommation du 30-09/2016 au 1-10-2017 était de 19 728 € X 5% = 20 714 €.

Le groupe de bâtiment G3/G4, de l'année N-1 majoré de 5%. Le coût de la consommation du 30-09/2016 au 1-10-2017 était de 19 791 € X 5% = 20 780 €.

De ce fait, il résultera un remboursement ou une charge, défini selon la consommation de chaque logement, qui sera versé ou appelé lors de la régularisation des charges annuelles.

En cas d'adoption, la mise en œuvre ne pourra être opérée qu'entre la période de début avril à fin septembre. En effet, nous ne pouvons mettre en œuvre les contrats en dehors de cette période du fait des fortes dépenses dues à la consommation de chauffage en période hivernale.

DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 15 DÉCEMBRE 2017

Résolution n°11 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 1/10/2017 au 30/09/2018.

Le budget prévisionnel voté lors de la précédente assemblée générale était de 134 122.00 €. Il a été constaté durant l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017 une incohérence dans le budget prévisionnel relatif au poste d'électricité parking, en outre aucun budget prévisionnel n'avait été constitué pour la sécurité incendie. Ces charges accompagnées de la hausse annuelle des différents contrats représentent un montant de 13 778 €.

En cas d'adoption de la résolution n°6, le budget prévisionnel devra être réévaluer à hauteur de 21 000 € (11 500 € G1/G2 et 11 500 G3/G4). Cette charge correspondant à la consommation de gaz prévisionnelle à partir de la période d'avril 2018.

L'assemblée générale décide d'appeler le budget de fonctionnement de l'exercice d'un montant de 168 900 €, ce montant est susceptible d'évoluer en fonction des résolutions présentées et adoptées à l'ordre du jour.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1^{er} jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont éligibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°12 Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1/10/2018 au 30/09/2019.

Le syndic fait un rapport sur la situation financière du syndicat.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget prévisionnel, en fonction des éléments connus à ce jour, à la somme de 189 900 €, si la résolution n° 12 est votée (la différence de 42 000 € correspondant à la provision de consommation de gaz de la résidence).

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget prévisionnel voté à hauteur de 47.250,00 € le 1^{er} jour de chaque trimestre et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Les appels de fonds correspondant à ce budget seront exigibles le 1^{er} jour de chaque trimestre de l'exercice conformément aux dispositions de l'article 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Résolution n°13 Seuil au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 5 Euros TTC le montant des marchés, travaux, contrats et commandes à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, sauf urgence.

Résolution n°14 Montant maximum des marchés et contrats accordé au conseil syndical pour la réalisation de travaux sans convocation d'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale fixe à 5000 €, le montant des marchés et contrats accordés au conseil syndical pour la réalisation de travaux sans convocation d'assemblée générale extraordinaire.

DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 15 DÉCEMBRE 2017

Résolution n°15 Seuil au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1000 Euros TTC le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf urgence.

Résolution n°16 Renégociation des conditions du contrat d'assurance de l'immeuble par mise en concurrence.

L'Assemblée Générale décide de renégocier les conditions du contrat d'assurance de l'immeuble par mise en concurrence. Le syndic fera une mise en concurrence.

Résolution n°17 Autorisation et interdiction.

Tout dispositif interdit par le règlement de copropriété ou par décision d'une assemblée générale fera l'objet d'une mise en demeure de la part du syndic. Après un délai raisonnable et suivant le degré d'urgence ou suivant la période (congé), laissé à l'appréciation du syndic, un constat sera établi par huissier et le cas échéant un référé sera engagé auprès du tribunal requis, éventuellement accompagné de pénalités financières à l'appréciation du juge.

Les charges financières qui découleraient de cette procédure seront à la charge exclusive du contrevenant.

L'assemblée générale donne mandat au syndic à effet d'engager la procédure précitée pour une remise en état initial en cas de non-respect des conditions cumulatives validées par la présente résolution.

Résolution n°18 Séchage du linge et barbecues en G1, G2, G3, G4.

Le séchage sur dispositif séchoir est autorisé dans les jardins, balcons, loggias et terrasses de façon discrète et provisoire. Néanmoins l'interdiction est maintenue pour la mise en place de linge sur les rampes, garde-fous ou fenêtres.

Les barbecues et planchas exclusivement électriques sont autorisés.

Résolution n°20 Approbation de la désactivation des codes de secondes porte de hall en G1, G2, G3, G4.

L'assemblée générale autorise les membres du conseil syndical pour effectuer cette désactivation.

Résolution n°21 Expertise judiciaire.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mettre en œuvre l'expertise judiciaire dans le cadre d'une procédure en référé. A cet effet, afin de mener cette expertise judiciaire, une provision d'un montant de 30 000 € doit être constituée. 4 appels de fonds : en charge commune générale

25 % 1er janvier 2018 : 25 % 1er Avril 2018

25 % 1er Juillet 2018 : 25 % 1er Octobre 2018

Résolution n°23 (2nd) Autorisation de la pose d'occultation (brise-vue) en limite de propriété donnant sur le domaine public.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la pose d'occultation sous les conditions cumulatives référencées ci-dessus.

En cas de non adoption sur les résolutions portant sur le nombre de brise vue, ainsi que le ou les modèles à retenir, le vote de cette résolution sera réputée nulle.

**DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 15 DÉCEMBRE 2017**

Résolution n°24 2nd) Approbation du nombre d'occultations pouvant être implanté sur la résidence.

En cas d'adoption de la résolution portant sur l'autorisation de la pose d'occultations, il est demandé à l'assemblée de choisir le nombre de modèles pouvant être implanté sur la résidence.

A cet effet est mis au vote :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la pose d'un modèle unique pour les rez-de-chaussée et un autre modèle unique pour les étages.

Résolution n°25 Approbation du modèle ou des modèles d'occultation.

Résolution n°25-1 (2nd) Choix N°1

En cas d'adoption de la résolution portant sur l'autorisation de la pose d'occultations, il est demandé à l'assemblée de choisir le nombre de modèles pouvant être implanté sur la résidence.

A cet effet est mis au vote :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la pose d'un modèle unique pour les rez-de-chaussée et un autre modèle unique pour les étages.

L'assemblée Générale passe au vote le Choix N°1 pour les étages.

Résolution n°25-2 (2nd) Choix N°2

L'assemblée Générale passe au vote le Choix N°2 pour les étages.

Résolution n°26 Validation de la sécurisation des garde-corps du lot 3304.

Courant 2017, la copropriétaire du lot 3304 a fait une demande de modification sur partie commune à usage exclusif. Cette demande portait sur le besoin de sécuriser les garde-corps de sa terrasse, afin que son fils handicapé ne soit pas en capacité d'escalader lesdits garde-corps.

A cet effet, le conseil syndical n'ayant pas le pouvoir d'accorder cette demande qui nécessite un vote en assemblée générale, a néanmoins autorisé à titre exceptionnel la copropriétaire à la mise en place de plaques en plexiglass, pour satisfaire le besoin sécuritaire, dans l'attente du vote de cette résolution porté à l'ordre du jour.

L'assemblée générale après en avoir délibérée, valide en l'état la sécurisation des garde-corps effectuée sur le lot 3304.

Résolution n°28 (2nd) Autorisation donnée au lot 1302 d'un festonnage opale.

De par la conception de la résidence, le balcon du lot 2307 et la terrasse du lot 1302 se font quasiment face. Le propriétaire du lot 1302 souhaite mettre en place un festonnage Opale pour pallier à cet important vis-à-vis.

Il s'agit des panneaux déjà présents sur la résidence et qui font office de séparation entre deux terrasses.

Ce festonnage sera identique à ceux existants - il sera posé depuis le mur du fond de la terrasse du lot 1302 et avancera le long du garde-corps vers la porte fenêtre du lot 1302 sur une distance de 3,70 mètres.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne son autorisation.

**DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 15 DÉCEMBRE 2017**

Résolution n°30 (2nd) Approbation de l'accessibilité aux jardins d'agrément communs.

Règlement de copropriété (p. 128/204). Le jardin est réservé à l'harmonie décorative de l'ensemble immobilier. Les rassemblements ou jeux de par leurs nuisances sonores ne sont pas autorisés. Les animaux sont interdits dans le jardin.

L'assemblée générale décide que l'accès des copropriétaires aux jardins d'agrément sera possible uniquement pour des activités ponctuelles et collectives organisées par le conseil syndical ou le syndic : (Ex : lieu de rassemblement pour la fête des voisins, etc.).

ANNEXE 2

Coffre



Coffre de jardin résine gris anthracite *Prix indicatif 89.00 € / Unité*

Armoire abri



Abri résine LINEUS, 1,88 M2 Ep. 16 mm 399,00 € Réf 69692322

Armoire



Dans l'attente d'autorisation du cabinet d'architecte et de l'autorisation K&B (en harmonie avec le PLU), l'installation sera soumise auprès du conseil syndical (formulaire - les lieux autorisés, voir plans).

Le conseil syndical

Attention : Le coffre du store ne doit pas dépasser des murs de façade ou de garde-corps.



Store de colori ORC 8932 120 Parme

Store « BANNE »



Devis : Grand store 3 030.72 € pose comprise
Grand store vertical 2 628.82 € pose comprise
Petit store vertical (balcon - coté 1) 1 477.20 € pose comprise
Petit store vertical (balcon - coté 2) 1 378.80 € pose comprise

Stores pour BRISE-SOLEIL (PERGOLA)



Le système sera posé sur le dessus de la Pergola

Devis : Stores pour brise-soleil 4 585.99 € pose comprise (en 2 parties)

ANNEXE 2

RAL 8025



