

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Du mardi 24 mai 2022

258 - COPROPRIETE : LE PARC DE LA MAYE – 17/21 AVENUE DE LA MAYE – 78000 VERSAILLES

Le **mardi 24 mai 2022 à 18 heures 30**, se sont réunis sur convocation adressée le **27 avril 2022 en recommandé avec accusé de réception** par le syndic le CHESNAY IMMOBILIER, 52 rue Pottier au CHESNAY (78150), les copropriétaires de l'immeuble sis – **78000 VERSAILLES** en Assemblée Générale ordinaire, afin de statuer sur l'ordre du jour ci-après :

- 1) CONSTITUTION DU BUREAU – ART 24
- 2) LECTURE DU RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL DE L'ANNEE ECOULEE – SANS VOTE
- 3) COMPTES 2021 – ART 24
- 4) QUITUS – ART 24
- 5) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC POUR UNE DUREE DE 13 MOIS CONFORMEMENT A LA LOI ALUR – ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 6) CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE MME VUILLIER - ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 6.1 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. PALFROY - ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 6.2 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. WUNENBURGER - ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 6.3 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. BARBET - ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 6.4 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. DUMINIL - ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 6.5 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. CHAINEAU - ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 6.6 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. DUPOIZAT - ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 7) REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2022 – ART 24
- 8) DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2022 – ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 9) PROPOSITION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2023 – ART 24
- 10) DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2023 – ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 11) CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 206 ET 209 DE LA LOI ELAN, ETUDE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE – ART 24
- 12) REFECTION EN PEINTURE DES GRILLES ET PORTAIL - ART 24
- 12.1 HONORAIRES TRAVAUX – ART 24
- 13) REFECTION DU MURET DU N°19 - ART 24
- 13.1 HONORAIRES TRAVAUX – ART 24
- 14) REFECTION DE LA DESCENTE VERS LE PARKING - ART 24
- 14.1 HONORAIRES TRAVAUX – ART 24

- 15) REALISATION D'UN DIAGNOSTIC PHYTOSANITAIRE ET ETAT GENERAL DES ARBRES DE LA RESIDENCE – ART 24
- 16) MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL EN VUE DE REGLER LES CONSEQUENCES DU DEGAT DES EAUX DU 10 NOVEMBRE 2021 ET DE FAIRE REALISER UN CURAGE DES CANALISATIONS D'EAUX USEES AU SOUS-SOL DES TROIS BATIMENTS – ART 24
- 17) A LA DEMANDE PARTICULIERE DE MME MORAEI, DEMANDE D'AUTORISATION CONCERNANT L'AGRANDISSEMENT DE SA TERRASSE – ART 25 (*possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1*)
- 18) POINT D'INFORMATION SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : DE NOUVELLES REGLES EN MATIERE DE COPROPRIETE – SANS VOTE
- 19) TRAVAUX EVENTUELS – BUDGET – ART 24
- 20) ADMINISTRATION ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE – SANS VOTE

Participants

Les copropriétaires de l'immeuble susnommé.

CHESNAY-IMMOBILIER, représenté par, Monsieur HARDY Gérant & Monsieur COGÉ, Principal de Copropriétés.

Absents et non représentés

MME AVRAM	15 èmes / 10 000 èmes
S.C.I BERELIS-IMMO	306 èmes / 10 000 èmes
M. CADIOT	80 èmes / 10 000 èmes
MME CHAPEROT	179 èmes / 10 000 èmes
MME COULON LATOUR	186 èmes / 10 000 èmes
M. CUISINIER	67 èmes / 10 000 èmes
INDIVISION DE CANECAUDE	310 èmes / 10 000 èmes
M. DUVETTE	15 èmes / 10 000 èmes
M. GAVORET	244 èmes / 10 000 èmes
MME GOUDON DE LALANDE	226 èmes / 10 000 èmes
M. HAGELSTEEN	361 èmes / 10 000 èmes
INDIVISION JOUK	282 èmes / 10 000 èmes
SUCCESSION JOURDAN	15 èmes / 10 000 èmes
SUCCESSION JUGE	288 èmes / 10 000 èmes
M. ET MME SALONE ET RICHIER	244 èmes / 10 000 èmes
MME VEYSSADE	156 èmes / 10 000 èmes
MME YOSHIDA	48 èmes / 10 000 èmes

Soit 3 022 èmes / 10 000 èmes

Pouvoirs donnés

MME BEAUFILS	388 èmes / 10 000 èmes à Mme LEBLAYE
M. ET MME DE CORAL	614 èmes / 10 000 èmes à Mme LEBLAYE
INDIVISION DOGNIN	314 èmes / 10 000 èmes à M.TESTOT FERRY
MME DUMESNIL	151 èmes / 10 000 èmes à M.LEGENDRE
M. ET MME PALFROY	169 èmes / 10 000 èmes à Mme VUILLIER
M. ET MME ROUSSEAU	360 èmes / 10 000 èmes à M.TESTOT FERRY
M. ET MME SABBAGH	67 èmes / 10 000 èmes à M.BARBET

M. SAUNIER Bertrand
MME THAO

151 èmes / 10 000 èmes à Mme SAUNIER Jeannine
310 èmes / 10 000 èmes à M.VALLOT

Soit

2 524 èmes / 10 000 èmes

Les copropriétaires entrant en séance ont préalablement émargé la feuille de présence.

Il est ensuite procédé à la constitution du bureau.

PREAMBULE

A la lecture de la feuille de présence, le syndic constate que **6 978** voix sont présentes ou représentées sur les **10 000** voix composant le syndicat et en conséquence, le quorum étant atteint, il déclare la séance ouverte.

Il est déposé sur le bureau de l'assemblée :

- ✓ un exemplaire du règlement de copropriété et les plans
- ✓ un exemplaire de la convocation
- ✓ la feuille de présence
- ✓ le récapitulatif de l'année 2021 avec les factures

RAPPEL DES CONDITIONS DE VOTE IMPOSEES PAR LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Article 24 de la loi 65-557 du 10/07/1965, modifié par la loi 2003-590 du 02/07/2003 : Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

Article 25 de la loi du 10/07/1965, modifié par la loi 2011-267 du 14/03/2011 : Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents ou non).

Article 25.1 de la loi du 10/07/1965, modifié par la loi 2000-1208, art. 81 du 03/12/2000 : « Lorsque l'Assemblée Générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue par l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 »

Article 26 de la loi du 10/07/1965 modifié par la loi 2010-788 art. 7 du 12/07/2010 : Décisions prises à la majorité des membres du Syndicat représentant aux moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

Possibilité de deuxième lecture, si lors de la première lecture, le vote a obtenu la majorité des 2/3 des voix des seuls présents ou représentés.

1. CONSTITUTION DU BUREAU – ART 24

Conformément à l'arrêt du 17 février 1999 de la troisième chambre civile de cassation, l'assemblée générale doit procéder à des votes distincts concernant la nomination du Président et des membres du bureau.

Président de séance

M. BARBET se propose à cette fonction

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

M. BARBET est élu Président de séance à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

Assesseur

M. WUNENBURGER se propose à cette fonction

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

M. WUNENBURGER est élu Assesseur à l'unanimité des présents et représentés (art. 24 de la loi).

Assesseur

M. VALLOT se propose à cette fonction

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

M. VALLOT est élu Assesseur à l'unanimité des présents et représentés (art. 24 de la loi).

Secrétaires de séance

M. HARDY & M. COGÉ du CHESNAY IMMOBILIER se proposent à cette fonction

M. COGÉ & M. HARDY du CHESNAY IMMOBILIER sont élus Secrétaires de séance à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes.

En conséquence, le bureau est composé comme suit :

Président de séance : M. BARBET

Assesseurs : M. WUNENBURGER & M. VALLOT

Secrétaires de séance : M. HARDY & M. COGÉ du CHESNAY IMMOBILIER

A 18h45 arrivée de Monsieur GAVORET (244 èmes / 10 000 èmes) et de Madame RICHIER (244 èmes / 10 000 èmes), un nouveau décompte des voix est effectué, soit 7 466 èmes / 10 000 èmes.

2. LECTURE DU RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL DE L'ANNEE ECOULEE

M. BARBET, en sa qualité de Président de séance, procède à la lecture du rapport d'activité du Conseil Syndical sur l'année écoulée.

3. APPROBATION DES COMPTES 2021 - ART 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31.12.2021 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé au 01.01.2021 au 31.12.2021, comprenant :

- Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition,
- La liste des copropriétaires débiteurs,
 - La répartition individuelle jointe à la convocation,
 - Le projet de budget et le comparatif avec le dernier budget prévisionnel voté.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice du 01/01/21 au 31/12/21, qui lui ont été adressés.

- Vote contre : **M. ET MME VALLOT (232 èmes / 10 000 èmes), MME THAO (310 èmes / 10 000 èmes)**
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

4. QUITUS – ART 24

Quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2021.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au Cabinet CHESNAY-IMMOBILIER pour sa gestion de la période écoulée sous réserve que la facture de 246.90 € (Imputée en charge ascenseur A) soit imputée en charges générales sur l'exercice 2022, et que la vacation diverse d'un montant de 114 € soit remboursée par le Syndic.

- Vote contre : : **M. ET MME VALLOT (232 èmes / 10 000 èmes), MME THAO (310 èmes / 10 000 èmes)**
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

5. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC POUR UNE DUREE DE 13 MOIS CONFORMEMENT A LA LOI ALUR – ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner le Cabinet CHESNAY IMMOBILIER, en qualité de syndic de la Copropriété à compter du **24 mai 2022** et pour une durée maximale de 13 mois. Son mandat se terminera à la date de l'Assemblée Générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 ou éventuellement à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale conformément à l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, et en tout état de cause, au plus tard, le **30 juin 2023**.

Ses honoraires annuels en ce qui concerne les frais de gestion courante sont fixés à :

- 8 239,64 € H.T. soit : 9 887, 56 € TTC. (Incluant la tenue de l'Assemblée jusqu'à 20h00).

L'Assemblée Générale approuve le contrat de Syndic figurant en annexe de la convocation fixant le montant des honoraires et les modalités d'exécution de sa mission.

Elle mandate le Président de séance pour signer deux exemplaires du présent contrat.

- Vote contre : **M. ET MME VALLOT (232 èmes / 10 000 èmes), MME THAO (310 èmes / 10 000 èmes)**
- Abstention : NEANT

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées (art. 25 de la loi).

6. CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE MME VUILLIER - ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété, aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour une durée d'un an :

- ❖ Membres actuels : Madame VUILLIER & Messieurs PALFROY – WUNENBURGER – BARBET – DUMINIL- CHAINEAU et DUPOIZAT.

Madame VUILLIER se propose à cette fonction,

- Vote contre : **M. ET MME VALLOT (232 èmes / 10 000 èmes), M.BARBET (137 èmes / 10 000 èmes)**
- Abstention : NEANT

Madame VUILLIER est élue membre du conseil syndical à la majorité des personnes présentes et représentées (art 25 de la loi).

6.1 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. PALFROY - ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété, aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour une durée d'un an :

Monsieur PALFROY se propose à cette fonction,

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Monsieur PALFROY est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art 25 de la loi).

6.2 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. WUNENBURGER - ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété, aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour une durée d'un an :

Monsieur WUNENBURGER se propose à cette fonction,

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Monsieur WUNENBURGER est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art 25 de la loi).

6.3 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. BARBET - ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Monsieur BARBET ne se représente pas.

6.4 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. DUMINIL - ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété, aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour une durée d'un an :

Monsieur DUMINIL se propose à cette fonction,

- Vote contre : **M.BARBET (137 èmes / 10 000 èmes)**
- Abstention : NEANT

Monsieur DUMINIL est élu membre du conseil syndical à la majorité des personnes présentes et représentées (art 25 de la loi).

6.5 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. CHAINEAU - ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété, aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour une durée d'un an :

Monsieur CHAINEAU se propose à cette fonction,

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Monsieur CHAINEAU est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art 25 de la loi).

6.6 CONSEIL SYNDICAL – ELECTION DE M. DUPOIZAT - ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété, aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 pour une durée d'un an :

Monsieur DUPOIZAT se propose à cette fonction,

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Monsieur DUPOIZAT est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art 25 de la loi).

- ❖ Le nouveau Conseil Syndical est donc constitué par : Madame VUILLIER & Messieurs PALFROY – WUNENBURGER – DUMINIL - CHAINEAU et DUPOIZAT.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale, que suite au décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret N°2013-205 du 11 mars 2013, le Conseil Syndical est dans l'obligation de rédiger par écrit un compte-rendu sur l'année écoulée, celui-ci devra être joint à la convocation, sous peine de nullité.

7. REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2022 – ART 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, confirme le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, réévalué par le syndic pour la somme de :

- **167 400 €** hors travaux
- Comptes annuels avec appels trimestriels

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 exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000, les provisions versées par chaque copropriétaire sont exigibles, sauf disposition contraire de l'Assemblée Générale.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

8. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2022 – ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2022 à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 8 370 euros.

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef "charges communes générales"



- Vote contre : NEANT
- Abstention : **M. DE TARLE (312 èmes / 10 000 èmes)**

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées (art. 25 de la loi).

9. PROPOSITION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2023 – ART 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, confirme le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, réévalué par le syndic pour la somme de :

- **178 300 €** hors travaux
- Comptes annuels avec appels trimestriels

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 exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000, les provisions versées par chaque copropriétaire sont exigibles, sauf disposition contraire de l'Assemblée Générale.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2023 – ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit un montant de **8 915 euros**.

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef "charges communes générales"

- Vote contre : NEANT
- Abstention : **M. DE TARLE (312 èmes / 10 000 èmes)**

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées (art. 25 de la loi).

11. CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 206 ET 209 DE LA LOI ELAN, ETUDE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE – ART 24

L'assemblée générale autorise le Syndic à valider la proposition de l'entreprise QUALIGEO, pour un montant de 636,00 € TTC.

L'Assemblée Générale demande que ce sujet soit reporté à la prochaine Assemblée.

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (art. 24 de la loi).

12. REFECTION EN PEINTURE DES GRILLES ET PORTAIL – ART 24

- Devis de l'Entreprise JLM pour un montant de : 14 300,00 € TTC
- Devis de l'Entreprise MDJ en cours d'élaboration

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à engager les travaux suivants :

Réfection en peinture des grilles et portail.

Pour un budget de 20 000 € TTC.

Le financement des travaux fera l'objet d'un appel de fonds au 2^{ème} trimestre 2023.

Le montant de ces travaux sera réparti en tantièmes de charges générales.

Il sera demandé à l'entreprise de procéder dans un même temps à la mise en peinture des rambardes et des lampadaires.

La teinte retenue pour la grille le portail, rambardes et les rampes est la référence RAL 6015 (Vert foncé) du Livret de la Ville de VERSAILLES

La teinte pour les mats des trois lampadaires sera la référence RAL 7042.

L'Assemblée Générale décide de laisser le choix de l'intervenant final entre les mains du Conseil Syndical

Une déclaration préalable sera adressée par le Syndic aux services de l'urbanisme de la Ville de VERSAILLES

- Vote contre : NEANT



- Abstention : M. DE TARLE (312 èmes / 10 000 èmes), M. ET MME DUMINIL ET GONY (246 èmes/ 10 000 èmes), M. ET MME PALFROY(169 èmes/ 10 000 èmes)

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

12.1 HONORAIRES TRAVAUX – ART 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le montant du suivi de chantier et du suivi administratif des travaux par le Cabinet CHESNAY IMMOBILIER MIKAS s'élève à 2 % HT/HT des travaux et sera appelé conformément à ce qui a été adopté lors de la décision précédente.

- Vote contre : M. ET MME VALLOT (232 èmes / 10 000 èmes), MME THAO (310 èmes / 10 000 èmes)
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

13. REFECTION DU MURET DU N° 19 – ART 24

- Devis de l'Entreprise JLM pour un montant de : 3 795,00 € TTC
- Devis de l'Entreprise MDJ en cours d'élaboration

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à engager les travaux suivants :

Réfection du muret du n°19.

Pour un budget de 3 800 € TTC.

Le financement des travaux fera l'objet d'un appel de fonds au 4^{ème} trimestre 2022.

Le montant de ces travaux sera réparti en tantièmes de charges générales.

L'Assemblée Générale décide de laisser le choix de l'intervenant final entre les mains du Conseil Syndical

- Vote contre : NEANT
- Abstention : M. DE TARLE (312 èmes / 10 000 èmes)

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

13.1 HONORAIRES TRAVAUX – ART 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le montant du suivi de chantier et du suivi administratif des travaux par le Cabinet CHESNAY IMMOBILIER MIKAS s'élève à 2 % HT/HT des travaux et sera appelé conformément à ce qui a été adopté lors de la décision précédente.

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

14. REFECTION DE LA DESCENTE VERS LE PARKING – ART 24

- Devis de l'Entreprise JLM pour un montant de : 828,68 € TTC
- Devis de l'Entreprise MDJ en cours d'élaboration

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à engager les travaux suivants :

Réfection de la descente vers le parking.

Par l'entreprise JLM , et pour un montant de 828. 68 € TTC.

Ces travaux seront financés dans le cadre du budget de fonctionnement 2022.

Le montant de ces travaux sera réparti en tantièmes de charges garages.

- Vote contre : NEANT
- Abstention : **M. DE TARLE (312 èmes / 10 000 èmes)**

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

14.1 HONORAIRES TRAVAUX – ART 24

Cette résolution est sans objet

15. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC PHYTOSANITAIRE ET ETAT GENERAL DES ARBRES DE LA RESIDENCE – ART 24

- Devis de l'Entreprise SILVAVENIR + Cahier des charges pour un montant de : 3 310, 80 € TTC
- Devis de l'Expert Jean-Luc BARTMANN pour un montant de : 3 300,00 € TTC
- Devis de l'Office National des Forêts pour un montant de : 3 660,00 € TTC
- Devis de l'Entreprise ARBRES PAYSAGES ENVIRONNEMENT pour un montant de : 2 250,00 € TTC
- Devis de l'Entreprise BELBEOC'H 78 pour un montant de : 4 224,00 € TTC

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à engager les travaux suivants :



Réalisation d'un diagnostic phytosanitaire des arbres de la résidence.

Par l'entreprise de l'Office National des Forêts pour un montant de : 3 660,00 € TTC

Ces travaux seront financés dans le cadre du budget de fonctionnement 2022.

Le montant de ces travaux sera réparti en tantièmes de charges générales.

- Vote contre : NEANT
- Abstention : **M. DE TARLE (312 èmes / 10 000 èmes), M. ET MME DUMINIL ET GONY (246 èmes/ 10 000 èmes)**

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

16. MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL EN VUE DE REGLER LES CONSEQUENCES DU DEGAT DES EAUX DU 10 NOVEMBRE 2021 ET DE FAIRE REALISER UN CURAGE DES CANALISATIONS D'EAUX USEES AU SOUS-SOL DES TROIS BATIMENTS – ART 24

- Documents établis par le Conseil Syndical
- Devis de l'Entreprise APH concernant le n°17 et le n°19 pour un montant de : 990,00 € TTC
- Devis de l'Entreprise APH concernant le n°21 en cours d'élaboration
- Devis de l'Entreprise PARIS France DETARTRAGE en cours d'élaboration

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le Conseil Syndical à engager les travaux suivants :

Curage des canalisations d'eaux usées au sous-sol des trois bâtiments.

Par l'entreprise APH , et pour un Budget de 7 500 € € TTC.

Ces travaux seront financés dans le cadre du budget de fonctionnement 2022.

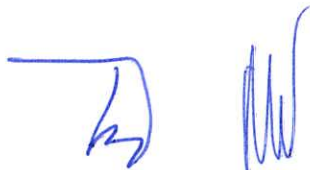
Le montant de ces travaux sera réparti en tantièmes de charges générales.

L'Assemblée Générale demande au Syndic qu'un courrier en recommandé soit adressé à l'entreprise RONCAJOLI afin qu'il rectifie la contre pente constatée au Numéro 21, dans les plus brefs délais.

- Vote contre : NEANT
- Abstention : **M. DE TARLE (312 èmes / 10 000 èmes)**

Modification de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour la prise en compte des voix : les décisions sont désormais prises à la majorité des voix exprimées ce qui exclut les abstentionnistes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 24 de la loi).

A LA DEMANDE PARTICULIERE DE MME MORAEI, DEMANDE D'AUTORISATION CONCERNANT L'AGRANDISSEMENT DE SA TERRASSE – ART 25 (Possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)



- Courrier de Madame MORAEL

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise Madame MORAEL à engager les travaux suivants :

Agrandissement de sa terrasse.

- Vote contre : NEANT
- Abstention : NEANT

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (art. 25 de la loi).

17. POINT D'INFORMATION SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : DE NOUVELLES REGLES EN MATIERE DE COPROPRIETE - SANS VOTE

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (JO 24/08/2021) apporte des changements importants dans le domaine de l'immobilier. Nous allons néanmoins ici nous intéresser aux principales mesures impactant la copropriété à savoir le fonds de travaux et le Plan pluriannuel de travaux. Cette loi procède en la matière à la refonte des articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le fonds de travaux :

Le fonds de travaux pourra désormais financer : l'élaboration du plan pluriannuel ou du diagnostic technique global (DTG), les travaux du plan pluriannuel, les travaux décidés en urgence par le syndic ou les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie. Par conséquent, les travaux d'amélioration, autres que les travaux de rénovation énergétiques, ne pourront plus être financés par ce fonds.

L'affectation de celui-ci se décide désormais suivant la majorité applicable aux travaux financés. De plus, lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus et à 5% du budget prévisionnel.

La loi supprime l'exonération de constitution d'un fonds de travaux dans le cas où le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans ou dans le cas des copropriétés de moins de 10 lots. Elle permet sa suspension, par un vote en AG lorsque son montant excède 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté et lorsqu'il excède le budget prévisionnel.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) :

Il devait constituer une mesure phare de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 mais avait néanmoins été abandonné. Aujourd'hui intégré dans la loi « climat et résilience », les copropriétés auront l'obligation de réaliser un PPT à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble (actualisé tous les 10 ans).

Celui-ci devra comprendre (à partir d'une analyse du bâti et des équipements, du DPE et/ou du DTG s'ils existent) :

. La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

- . Une estimation du niveau de performance (au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation) qui pourrait être atteinte suite à la réalisation des travaux visés ci-dessus ;
- . Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- . Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Néanmoins, il ne sera pas nécessaire de le mettre en place si un DTG, qui ne révèle aucun besoin de travaux sur 10 ans, a été réalisé.

Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour les modalités d'élaboration du plan pluriannuel (vote à la majorité de l'article 24) et présenter le projet de plan à l'assemblée générale suivante ou, s'il y a des travaux prescrits, proposer à l'ordre du jour l'adoption de tout ou partie des travaux (vote à la majorité de l'article 25). Si ces travaux ne sont approuvés lors de l'assemblée, alors le syndic devra présenter la résolution à chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Il est à noter que l'autorité administrative pourra demander à tout moment au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour la copropriété.

Les dispositions relatives au fonds de travaux et au PTT entreront en vigueur de manière progressive, en fonction de la taille des copropriétés et ce à partir du :

- Le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés de plus de deux cents lots principaux ;
- Le 1^{er} janvier 2024, pour celles entre cinquante et un et deux cents lots principaux ;
- Le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comprenant au plus cinquante lots principaux.

Pas de vote

18. TRAVAUX EVENTUELS – BUDGET – ART 24

Cette résolution est sans objet

TRAVAUX PRIVATIFS

Procédure

Conformément au règlement de copropriété, tous travaux privés doivent faire l'objet d'une demande préalable et précise (projet, plan, croquis, photo, devis) au syndic ainsi qu'une demande d'autorisation préalable auprès des services de l'urbanisme des communes concernées.

Tous travaux soumis à une décision administrative nécessiteront la transmission de la copie de l'arrêté des services de l'urbanisme à nos services.

19. ADMINISTRATION ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE – SANS VOTE


Cette résolution est sans objet

En application du décret du 27 Mai 2004, Article 6 applicable au 01/09/2004 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (art.42-2 de la loi du 10 juillet 1965 et du 31/12/1985).

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à : 22h00.

Le Président de séance
M. BARBET



Les Assesseurs
M. WUNENBURGER & M. VALLOT



Le Syndic

