

Ordre du jour de l'assemblée générale du 15 mai 2024

#1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY

Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 - Magny les Hameaux

Votre Syndic :

SAS MANDA (Ex-Hello Syndic) 10 rue de Tracy 75002 - PARIS
copro@manda.fr | 0179731112

Date de l'AG :

15 mai 2024 à 17h30

Lieu :

Présentiel - Pôle musical et associatif Blaise Pascal Salle M.Landais 23 Rue des Écoles Jean Baudin,
78114 Magny - les - Hameaux

Cette Assemblée sera appelée à délibérer exclusivement sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Résolution n°1 BUREAU / Election du président(e) de séance
- 2) Résolution n°2 BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance
- 3) Résolution n°3 BUREAU / Election du secrétaire de séance
- 4) Résolution n°4 RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical
- 5) Résolution n°5 COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2023
- 6) Résolution n°6 COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2025
- 7) Résolution n°7 SOLIDARITE ASL : Principe de répartition à 124 parts égales
- 8) Résolution n°8 COMPTES / Maintien de l'appel trimestriel "autres avances" qui correspond au "Fonds de Réserve" pour la réalisation de travaux sur la résidence
- 9) Résolution n°9 COMPTES / Vote d'un budget de Frais de Justice dans l'affaire qui oppose l'ASL à M. et Mme LEQUEUX
- 10) Résolution n°10 SYNDIC / Quitus au Syndic
- 11) Résolution n°11 JURIDIQUE / Mise en conformité des Statuts de l'ASL
- 11-1) Résolution n°11-1 JURIDIQUE / Mise en conformité des statuts
- 11-2) Résolution n°11-2 JURIDIQUE / Audit du cahier des charges
- 12) Résolution n°12 SYNDIC / Désignation du Syndic - Président de l'ASL et approbation du contrat joint MANDA
- 13) Résolution n°13 COMITÉ SYNDICAL / Nomination du comité syndical
- 13-1) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres
- 13-2) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres
- 13-3) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres
- 13-4) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres
- 13-5) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres
- 14) Résolution n°14 CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marchés et des contrats

- 15) Résolution n°15 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 113 de réaliser une isolation thermique extérieure
- 16) Résolution n°16 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 112 de réaliser une isolation thermique extérieure
- 17) Résolution n°17 VIE DE L'ASL / Décision à prendre sur le cèdre Placette 4
- 18) Résolution n°18 COMPTES / TRAVAUX Clôture du budget travaux "Coupe racine cèdre Placette 4" - AG du 10 05 2023 - résolution 37
- 19) Résolution n°19 VIE DE L'ASL / Vote de principe de l'abattage du cèdre avec rognage de la souche et replantation
- 19-1) Résolution n°19-1 TRAVAUX / Mandat confié au Conseil Syndical et Syndic pour valider un devis pour l'abattage du cèdre avec option rognage de la souche et plantations à l'emplacement du cèdre
- 19-2) Résolution n°19-2 TRAVAUX / Mandat confié au Conseil Syndical et Syndic pour valider un devis pour l'élagage du cèdre
- 20) Résolution n°20 VIE DE L'ASL - Dossier Mme BRESSON BOET
- 21) Résolution n°21 JURIDIQUE / Point explicatif parcelle cadastrale
- 22) Résolution n°22 CONTRAT / Assurance de l'ASL
- 23) Résolution n°23 VIE DE L'ASL / Adhésion Association CIEL CALME
- 24) Résolution n°24 VIE DE L'ASL / Rappel des règles en matière d'installation de caméras de vidéosurveillance
- 25) Résolution n°25 TRAVAUX / Réfection - Réparation de 23 poteaux de garages
- 26) Résolution n°26 TRAVAUX / Etat d'avancement du projet ENEDIS / WATELET pour le raccordement des parkings et garages en vue d'installations de bornes électriques de recharges de véhicule
- 27) Résolution n°27 / Etat d'avancement Travaux Portes des Édicules de Gaz
- 28) Résolution n°28 / Procédures de Recouvrement
- 29) Résolution n°29 Résolution de M. LEQUEUX / Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation
- 30) Résolution n°30 Résolution de M. LEQUEUX / Bornage de mon jardin suivant les plans de 1972
- 31) Résolution n°31 Résolution de M. LEQUEUX / Agrandissement de la surface habitable
- 32) Résolution n°32 Résolution de M. LEQUEUX / Bow windows
- 33) Résolution n°33 Résolution de M. LEQUEUX / Climatiseurs extérieurs
- 34) Résolution n°34 Résolution de M. LEQUEUX / Agrandissement 2ème étage
- 35) Résolution n°35 Résolution de M. LEQUEUX / Isolation extérieure
- 36) Résolution n°36 Résolution de M. LEQUEUX / Jardin d'hiver
- 37) Résolution n°37 Résolution de M. LEQUEUX / Utilisation des espaces verts pour un élevage canin
- 38) Résolution n°38 Résolution de M. LEQUEUX / Mur de séparation
- 39) Résolution n°39 Résolution de M. LEQUEUX / Pose de panneaux photovoltaïques
- 40) Résolution n°40 Résolution de M. LEQUEUX / Pose de panneaux photovoltaïques et thermiques
- 41) Résolution n°41 Résolution de M. LEQUEUX / Pompe à chaleur aérothermique
- 42) Résolution n°42 Résolution de M. LEQUEUX / Pompe à chaleur géothermique
- 43) Résolution n°43 Résolution de M. LEQUEUX / Volets roulants
- 44) Résolution n°44 Résolution de M. LEQUEUX / Peinture de la maison
- 45) Résolution n°45 Résolution de M. LEQUEUX / Expertise P4 mur fissuré
- 46) Résolution n°46 Résolution de M. LEQUEUX / Expertise des coffrets de compteurs à gaz
- 47) Résolution n°47 Résolution de M. LEQUEUX / Enlèvement des volets sur la façade de ma maison
- 48) Résolution n°48 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'antennes satellites sur le toit
- 49) Résolution n°49 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'une cheminée ventouse
- 50) Résolution n°50 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'une cheminée en inox
- 51) Résolution n°51 Résolution de M. LEQUEUX / Plantation de roseaux et de bambous
- 52) Résolution n°52 Résolution de M. LEQUEUX / Diffusion des rapports d'expertise mettant en

cause la responsabilité civile de l'ASL ou des copropriétés

53) Résolution n°53 Résolution de M. LEQUEUX / Implantation d'un abri de jardin

54) Résolution n°54 Résolution de M. LEQUEUX / Parkings Espaces Verts

55) Résolution n°55 Résolution de M. LEQUEUX / Mise à jour des servitudes et parties communes

56) Résolution n°56 Résolution de M. LEQUEUX / Accès aux bâtiments et locaux de l'ASL

57) Résolution n°57 Résolution de M. LEQUEUX / Mode de fonctionnement ASL et conseil syndical

58) Résolution n°58 Résolution de M. LEQUEUX / Ramassage des poubelles

59) Résolution n°59 Résolution de M. LEQUEUX / Changement des procédures de vote de l'ASL

60) Résolution n°60 Résolution de M. LEQUEUX / Changement de la procédure de vote à bulletin secret de l'ASL

Liste des annexes à la convocation :

- Rapport du conseil syndical
- Contrat de Syndic
- Formulaire de vote par correspondance
- Formulaire de pouvoir
- Projet de mise en conformité des statuts de l'ASL par Maître NALET
- Présentation M. BORIE et Mme CHAUVEAU
- Résolution M. et Mme LEQUEUX
- Présentation de l'étude des devis pour le cèdre P4 de M. PARISE
- Devis pour le cèdre P4 (abattage + élagage)
- Devis pour les poteaux des garages
- Eléments comptables

1) Résolution n°1 BUREAU / Election du président(e) de séance

Majorité des 124 copropriétaires

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme Président(e) de séance [PRECISER].

2) Résolution n°2 BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance

Majorité des 124 copropriétaires

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme scrutateur [PRECISER].

3) Résolution n°3 BUREAU / Election du secrétaire de séance

Majorité des 124 copropriétaires

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme secrétaire de séance [PRÉCISER]

4) Résolution n°4 RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical

Sans vote

Rapport moral du conseil syndical de l'association syndical libre Les Cottages de

Cressely, pour la période du 10 mai 2023 au 15 mai 2024

Le rapport est joint à la convocation.

Le conseil syndical a établi son rapport comme suit :

- 1 Préparation de l'assemblée générale du 15 mai 2024
- 2 Suivi de l'exécution des décisions des dernières assemblées générales
- 3 Compte rendu concernant les mandats précis donnés au conseil syndical par la dernière assemblée générale
- 4 Suivi des dépenses annuelles
- 5 Contrôle annuel des comptes et de la situation financière
- 6 Suivi des procédures judiciaires
- 7 Renégociation des contrats
- 8 Traitement des dossiers divers non déjà vus dans les points précédents
- 9 Annexes
 - 9.1 Calendrier des réunions du conseil syndical
 - 9.2 Listes des résolutions transmises par le conseil syndical au syndic pour l'assemblée générale
 - 9.3 Liste des courriers échangés avec le syndic
 - 9.4 Liste des réclamations des copropriétaires traitées par le conseil syndical
 - 9.5 Précisions concernant l'assistance du conseil syndical par une association ou un technicien (raisons et frais engagés)
 - 9.6 Dépenses du conseil syndical

5) Résolution n°5 COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2023

Majorité des 124 copropriétaires

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2023 tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 85 431.70 € que la répartition qui en a été faite.

Les provisions appelées s'élèvent à **78 900 €**. Il y a donc un reliquat de **6 531,70 €**, dont les quotes-parts individuelles seront mises au débit des comptes copropriétaires.

Ce reliquat est principalement dû:

- au poste de dépenses "honoraires Avocats" (**6 420 €**) ces dépenses n'étaient pas prévues au budget 2023 dans le cadre du litige opposant M. et Mme LEQUEUX à l'ASL.

- au poste de dépenses travaux divers: les dépenses ont été de **8 453,60 €** alors que le budget prévoyait 3 330 €. (réparation toiture local poubelle, diagnostic Office National des forêts, interventions pour les nids de chenilles urticantes)

- au poste de dépenses de suivi juridique et pilotage des contentieux par le syndic (**3060 €** pour la rétrocession de la parcelle cadastrale, suivi du contentieux de M. LEQUEUX, médiation Mme GAUCHET, médiation M. PARISE).

Ces dépenses sont atténuées par:

-les produits exceptionnels (**2 524,42 €**) perçus suite aux jugements rendus le 12/05/2022 et le 06/04/2023 dans l'affaire opposant l'ASL et l'ensemble 133 à M. LEQUEUX ;

- l'économie réalisée sur le poste de dépenses "entretien divers": le budget prévu était de 3 300,00 € alors que les dépenses n'ont été que de **658,80 €**

Le syndic rappelle qu'en cas de mutation, la régularisation est due par la personne qui est propriétaire au moment de l'assemblée générale qui approuve les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967.

Pour rappel ou information, le conseil syndical a accès via l'extranet aux factures et à la comptabilité de la copropriété tenue par Hello Syndic, de façon permanente et c'est valable également pour les factures de l'année en cours.

Les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent procéder au contrôle des comptes dans le mois précédent l'assemblée générale, sur rendez-vous aux heures ouvrables par accès matériel ou dématérialisé aux documents comptables et pièces justificatives.

6) Résolution n°6 COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2025

Majorité des 124 copropriétaires

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation élaboré en concertation avec le conseil syndical, et après en avoir délibéré, approuve le budget de l'année 2025 pour un montant de **78 900,00 €** .

Pour rappel, le budget de l'année en cours s'élève à **78 900,00 €**.

Pour faire face aux dépenses de fonctionnement et de gestion courante, le syndic procédera aux appels de fonds. Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

7) Résolution n°7 SOLIDARITE ASL : Principe de répartition à 124 parts égales

Résolution proposée par le Conseil Syndical

Majorité des 124 copropriétaires

La résidence est divisée en plusieurs copropriétés (placettes) et une ASL. Depuis le début du fonctionnement des Cottages de Cressely il a été décidé de répartir les frais d'entretien des placettes entre les 124 propriétaires. Historiquement, on constate que ce principe de solidarité a été réaffirmé en assemblée générale en 1986 et 1987.

Pourquoi ce principe ? :

Le conseil syndical se charge par exemple de recevoir les entreprises pour faire établir un devis pour l'ensemble des poteaux abîmés de la résidence. De la même manière un seul contrat d'entretien englobe l'ensemble des extincteurs de la résidence, où qu'ils soient placés. Cette manière de procéder permet de réaliser des économies et de faciliter la gestion.

Une répartition individualisée augmenterait les frais de gestion et aboutirait à une situation particulièrement complexe avec des risques pour l'harmonie d'ensemble de la résidence (multiplication des devis, des interlocuteurs, des frais de déplacement, difficultés à déterminer des clés de répartition...). Cette individualisation a été mise en œuvre pour les contrats d'assurance. Il y a désormais un contrat pour l'ASL et un contrat par placette. On constate que cela a mécaniquement abouti à une augmentation de la facture pour les résidents.

Objet de la résolution :

L'assemblée générale décide de réaffirmer le principe de solidarité et le partage des charges d'entretien des copropriétés en 124 parts égales comme cela est le cas depuis la création des Cottages.

8) Résolution n°8 COMPTES / Maintien de l'appel trimestriel "autres avances" qui correspond au "Fonds de Réserve" pour la réalisation de travaux sur la résidence

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, maintient l'appel de fonds pour constitution d'un fonds "Autres avances" d'un montant de 25 € trimestriels par copropriétaires qui alimenteront le "fonds de réserve" pour les travaux envisagés dans la résidence.

9) Résolution n°9 COMPTES / Vote d'un budget de Frais de Justice dans l'affaire qui oppose l'ASL à M. et Mme LEQUEUX

Majorité des 124 copropriétaires

Rappel du contexte :

Après avoir perdu en cour d'appel, M et Mme LEQUEUX ont formé un pourvoi en Cour de Cassation. La représentation par un avocat pour l'ASL étant obligatoire devant la Cour de Cassation, Maître FITOUSSI de la SCP GOUZ FITOUSSI - 54 Rue de Varenne - 75007 PARIS, a été mandatée afin de rédiger le mémoire de défense de l'ASL qui a fait l'objet d'échanges entre le conseil syndical, le syndic et l'avocat.

Ce mémoire a été déposé en janvier 2024 et nous sommes dans l'attente d'une date de jugement.

3600 € d'honoraires ont d'ores et déjà été versés au cabinet afin de préparer la défense de l'ASL.

Dans le cadre du jugement, il est possible que le juge condamne le demandeur à rembourser toute ou partie des frais engagés par la partie défenderesse.

Résolution soumise au vote :

L'assemblée générale vote un budget complémentaire pour frais de justice dans le cadre de l'affaire opposant M. et Mme LEQUEUX à l'ASL.

Montant du budget : **5000 €**

Répartition des appels de fonds dans le temps : Appels sur le troisième trimestre 2024 en une fois (qui correspond à 40,33 € par copropriétaire).

10) Résolution n°10 SYNDIC / Quitus au Syndic

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion pour la période de l'exercice dont les comptes sont joints à la convocation.

11) Résolution n°11 JURIDIQUE / Mise en conformité des Statuts de l'ASL

Sans vote

A l'assemblée générale du 10 Mai 2023, à la résolution n°37, les copropriétaires ont voté un audit des statuts et du cahier des charges.

Maître NALET - avocat spécialisé en droit de la copropriété et des ASL - a été missionné pour :

- mettre en conformité les statuts conformément à l'ordonnance de 2004
- proposer des adaptations mineures dans les modalités de gestion de la copropriété (délai de convocation d'assemblée générale réduit à 21 jours, nombre minimal de membre au comité syndical de 3 personnes, vote à main levée sans mention nominative dans le procès verbal, réduction du temps du contrat du président de l'ASL à un an minimum) précision a été apportée sur la majorité des votes : nécessité d'obtenir la majorité + 1 des copropriétaires pour tenir l'assemblée générale et les votes se font la majorité des présents ou représentés sauf dépenses ou projets somptuaires nécessitant l'unanimité.
- étudier dans un second temps le cahier des charges pour en proposer une version actualisée

a) La mise en conformité - jointe à la présente convocation - a été réalisée et Maître NALET procèdera dès validation de la présente Assemblée Générale à son enregistrement.

b) La finalisation de l'audit du cahier des charges et des améliorations potentielles sera détaillée ci-après.

11-1) Résolution n°11-1 JURIDIQUE / Mise en conformité des statuts

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, adopte la mise à jour des statuts de l'ASL pour assurer sa mise en conformité avec l'ordonnance de 2004.

Le projet de mise en conformité et mise à jour des statuts est joint à la présente convocation.

L'enregistrement des statuts en préfecture sera réalisé par le syndic et Maître NALET.

11-2) Résolution n°11-2 JURIDIQUE / Audit du cahier des charges

Sans vote

Lors de l'Assemblée Générale de 2023, un budget de 5000 € a été voté et appelé afin d'assurer la mise en conformité des statuts de l'ASL et de réaliser un audit du cahier des charges.

3000 € de consultation de Maître NALET - Cabinet LYVEAS - ont d'ores et déjà été utilisés sur ce fonds. Reste un budget équivalent à 2000 € pour l'audit du cahier des charges.

Afin de limiter les dépenses complémentaires sur ce poste, le Syndic procédera à la lecture du cahier des charges et établira une liste des améliorations souhaitées.

Il est demandé à tout copropriétaire volontaire de se rapprocher du syndic afin de participer au recensement des points d'amélioration ou de mise à jour du cahier des charges qui seront ensuite soumis à Maître NALET pour réaliser un projet modificatif.

Un groupe de travail pourra alors être formé pour :

- répertorier toutes les injonctions du cahier des charges
- lister les contrevenants éventuels
- trouver des solutions d'ajustement du cahier des charges permettant une uniformisation.
- présenter une liste de propositions d'ajustement à soumettre à l'avocat

12) Résolution n°12 SYNDIC / Désignation du Syndic - Président de l'ASL et approbation du contrat joint MANDA

CONTEXTE DE CHANGEMENT DE NOM COMMERCIAL HELLO SYNDIC / MANDA

Pourquoi avons-nous changé de nom commercial ?

Suite au rapprochement avec la société Flatlooker nous formons désormais Manda. Manda est né d'un désir commun de simplifier vos expériences immobilières en vous accompagnant dans tous vos projets, à travers une nouvelle offre enrichie et un service tout-en-un. Malgré ce changement de nom commercial, notre entité juridique reste inchangée, et les documents légaux et factures de l'offre syndic restent au nom d'Hello Syndic.

Qu'est-ce que cela change pour vous ?

Rien ! Votre offre syndic et vos interlocuteurs restent les mêmes, mais cette évolution nous permet d'enrichir nos services pour mieux répondre à vos besoins immobiliers.

VOTRE ESPACE EXTRANET

Avec le changement de nom, vous avez été destinataire d'une note et / ou d'un mail accompagnant votre appel de fonds. Tout copropriétaire souhaitant signer un consentement digital pour réception de ses appels de fonds et des convocations à l'assemblée générale doit se connecter sur son espace extranet et dans l'onglet "préférence" procéder à la signature d'un consentement digital. A défaut, les notifications resteront par voie postale.

VOTE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale désigne comme syndic la société HELLO SYNDIC / MANDA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2017 000 019 252 délivrée par la CCI de Paris.

Le contrat de syndic est joint à la convocation de l'assemblée générale, ce contrat est approuvé par l'assemblée générale.

Ce contrat prendra effet le lendemain jour de l'assemblée générale, pour une durée de 14 mois, pour

des honoraires de base de **8500 euros TTC**.

Le président de séance, ou le président du conseil syndical, est habilité à signer le contrat de syndic, au cours ou juste après la présente assemblée générale.

MODE DE RÈGLEMENT DES APPELS DE FONDS

Possibilité de régler par prélèvement automatique ou virement bancaire, à la place des chèques. Règlement par prélèvement bancaire : Hello Syndic / Manda rappelle ou informe les copropriétaires qu'ils peuvent, s'ils le souhaitent, régler leurs appels de fonds par prélèvements bancaires automatiques trimestriels.

Pour ceux intéressés, merci d'envoyer :

- Soit un sms au 06 44 64 11 12 pour une prise de contact
- Soit un email à copro@hello-syndic.fr en transmettant votre RIB
- Soit un courrier avec votre RIB à MANDA (ex Hello Syndic), 10 rue de Tracy 75002 PARIS.

Un formulaire digital ou papier vous sera envoyé pour la mise en place du prélèvement.

Règlement par virement bancaire : Pour les copropriétaires souhaitant régler par virement bancaire à la place de faire un chèque, vous trouverez l'IBAN de votre copropriété sur la première page de vos appels de fonds. Lors de vos virements, il conviendra d'indiquer la référence inscrite sur votre appel de fonds.

13) Résolution n°13 COMITÉ SYNDICAL / Nomination du comité syndical

Sans vote

L'assemblée générale, après avoir rappelé la composition du Conseil Syndical actuel, après en avoir délibéré, désigne, en qualité de membre du conseil syndical, les personnes suivantes. Les conseillers syndicaux sont élus avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale pour une durée de 14 mois ou avant cette date, le jour de l'Assemblée Générale qui désignera à nouveau les membres du conseil syndical. Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en réunion du conseil syndical. Les candidats objets du présent vote sont élus par un vote individuel. Les conseillers acceptent la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Rappel des membres du Conseil syndical 2023 / 2024

M. HUGUENIN CLÉMENT Thomas
M. ETIENNE Bruno
M. BOUHALA Romain
M. GENET Yves
M. MARLY Vincent
Mme MICHELET Madeleine
M. MONTAGNY Jacques

La nomination d'un Comité Syndical est une obligation règlementaire et légale dans le cadre de la gestion des ASL (tout comme pour les copropriétés). Le rôle du comité syndical a un rôle d'assistance et de contrôle du syndic. Il est donc important que les copropriétaires puissent être représentés.

Les candidats doivent être volontaires et faire acte de candidature, soit avant la convocation, soit entre la convocation et l'assemblée, soit au cours de l'Assemblée.

En absence de comité syndical, aucune réglementation ou jurisprudence (consultation faite auprès de Maître NALET) n'impose une nomination d'un administrateur judiciaire. Néanmoins, sur saisine du tribunal par un copropriétaire, le président du tribunal de grande instance peut nommer un administrateur provisoire chargé de réunir une nouvelle assemblée générale pour constituer un comité syndical. Charge à lui de susciter des candidatures.

Les frais occasionnés pour l'action de l'administrateur judiciaire et la convocation d'une assemblée générale seront à la charge de l'ASL.

13-1) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale désigne _____, en tant que membre du Comité syndical.

13-2) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale désigne _____, en tant que membre du Conseil Syndical.

13-3) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale désigne _____, en tant que membre du Conseil Syndical.

13-4) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale désigne _____, en tant que membre du Conseil Syndical.

13-5) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale désigne _____, en tant que membre du Conseil Syndical.

14) Résolution n°14 CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marchés et des contrats

Majorité des 124 copropriétaires

Consultation : l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du comité syndical par le syndic est obligatoire.

Mise en concurrence : l'assemblée générale décide de fixer à 2000 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Dépense hors Assemblée Générale : l'assemblée générale décide de laisser le pouvoir de décision

au comité syndical pour valider des petits travaux de maintenance dans l'ASL sans recourir à un vote en Assemblée Générale n'excédant pas 3000 € TTC.

15) Résolution n°15 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 113 de réaliser une isolation thermique extérieure

Majorité des 124 copropriétaires

Exposé du projet de M. BORIE et Mme CHAUVEAU

Les 2 façades de la maison seront isolées, la couleur du crépi sera de couleur ALBATRE (voir image jointe dans la convocation).

Nous envisageons également de changer la porte d'entrée.

- Façade arrière :
Épaisseur d'isolant 200mm + 10mm de crépi gros grain K3.00 (idem à celui déjà en place) soit une épaisseur nominale de 210 mm.
Dans l'isolant seront intégrés des volets roulants avec coffre invisible à Lames de couleur beige ou blanc cassé
- Façade avant : (voir image descriptive jointe à la convocation)
 - Épaisseur d'isolant sur le côté gauche 200mm + 10mm de crépi gros grain K3.00 (idem à celui déjà en place) soit une épaisseur nominale de 210mm + repose des volets existants.
Dans l'isolant sera intégré un volet roulant avec coffre invisible à Lames de couleur beige ou blanc cassé
 - Épaisseur d'isolant sur le côté droit 120mm + 20mm de briquettes de parement (idem à celles déjà présentes) soit une épaisseur totale d'environ 140mm
 - Épaisseur d'isolant en sous face 120mm + crépi gros grain K3.00 sur la partie verticale dans le prolongement du côté gauche
- Encadrement de fenêtre de couleur ALBATRE pour le haut et les côtés, rebord de fenêtre bas en aluminium de couleur beige ou blanc cassé

Vote de la résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les propriétaires du lot 113 de procéder à l'isolation thermique extérieure de leur maison conformément aux précisions apportées dans l'exposé de leur projet et dans le respect d'une harmonie visuelle de la placette.

16) Résolution n°16 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 112 de réaliser une isolation thermique extérieure

Majorité des 124 copropriétaires

Exposé du projet de M. MARTY

Je souhaite soumettre au vote de l'assemblée générale mon projet d'isolation des façades par l'extérieur.

Il s'agira de travaux en tout point similaires à ceux déjà réalisés en 2023 au n°17 (placette n°1), en voici les éléments descriptifs principaux :

- 3 façades sont concernées : face entrée et jardin, ainsi que la face nord qui donne sur l'allée allant de P7 à P6. L'épaisseur de l'isolant sera de 120mm + "couches de consolidation et crépi » esthétique de 10mm environ, soit une épaisseur totale de 130mm pour un coefficient

d'isolation R de 3,85 m² kW. C'est pour information plus faible qu'au n°17 qui est sur 200mm, car je n'aurai pas de stores à intégrer ce qui nécessiterait cette épaisseur.

- La façade mitoyenne ne fera l'objet que d'un retour esthétique que niveau des toits dont les hauteurs diffèrent (20mm d'épaisseur environ), pour être de texture et de couleur identique au reste.
- Aucun store ne sera intégré aux ouvertures, les volets avec persiennes seront changés pour des volets équivalents en aluminium neufs de couleur chocolat.
- Au niveau des encadrements, un retour en aluminium peint en couleur chocolat (couleur « officielle » de P7) sera réalisé en bas des ouvertures, sur le même principe que ce qui a été réalisé au n°17.
- Le revêtement sera de la même texture qu'au n°17, la partie en brique à gauche de la porte d'entrée sera conservée (sans isolation supplémentaire ni parement imitatif, à la différence du n°17). La couleur du crépi sera soit d'une teinte « crème » identique au n°17, soit plus claire à blanche (comme à ce jour sur la placette n°7 où les revêtements sont tantôt crème ou blancs).
- Pour information, la porte d'entrée sera probablement changée à l'occasion de ces travaux.

Vote de la résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les propriétaires du lot 112 de procéder à l'isolation thermique extérieure de leur maison conformément aux précisions apportées dans l'exposé de leur projet et dans le respect d'une harmonie visuelle de la placette.

17) Résolution n°17 VIE DE L'ASL / Décision à prendre sur le cèdre Placette 4

Sans vote - Rappel du contexte

Rappel du contexte exposé par M. PARISE

Considérant les dommages déjà occasionnés par le cèdre de la placette n°4 et les risques potentiels qu'il fait courir aux personnes et aux biens, une consultation auprès d'entreprises paysagistes a été faite pour évaluer les solutions pour la mise en sécurité de la placette. Pour mémoire, ce cèdre âgé de plusieurs décennies a atteint une hauteur et un volume qui n'est plus en adéquation avec la dimension de la placette n°4. Planté trop près des maisons, il est source de désordres. Chute de branches ayant provoqué l'endommagement de la toiture du local poubelle et d'un garage en juin 2022 (coût des réparations plusieurs milliers d'euros non indemnisé par les assurances). Ses racines contribuent au soulèvement des allées ainsi qu'à la fissuration des constructions les plus proches (2018 travaux de reprise sur mur local poubelles).

Ce cèdre s'est développé sans qu'aucun entretien régulier n'ait été pratiqué (excepté après la tempête de 1999). Dans ce contexte, une consultation auprès de professionnels paysagistes a été engagée. Les scénarios envisagés ont été : abattage par rétention et replantation L'abattage par rétention consiste à supprimer la présence du cèdre en coupant l'arbre morceaux par morceaux avec dépose au sol par système de cordage. L'enjeu étant la sécurité, la suppression du cèdre répond totalement à cet objectif éliminant de ce fait tout risque (chute de branches et désordres causés par les racines). La perte du cèdre est compensée par une replantation qui préserve l'harmonie de la placette. Élagage / haubanage / stop racines L'élagage consiste à supprimer les bois morts et à aérer l'arbre pour limiter la prise au vent. Un suivi régulier tous les 4 à 5 ans est dans ce cas préconisé.

Parmi les professionnels sollicités, un seul propose l'haubanage en complément de l'élagage, les autres jugent cette mesure pas réellement utile. Tous les professionnels consultés écartent le stop racines, qui aurait pour conséquence de fragiliser l'arbre, d'augmenter les risques de rupture et de le

condamner à terme. Sur le plan sécurité, l'élagage limite quelque peu le risque lié au branchage mais pas celui lié aux racines. Les entreprises sollicitées et qui se sont déplacées au pied du cèdre sont au nombre de 8, dont : 6 ont remis des devis 2 ont estimé ne pas être en capacité de prendre en charge le chantier La synthèse des offres et l'impact sécurité sont présentés dans les tableaux joints à la convocation.

| Entreprise | JM ELAGAGE | JEV | DE OLIVEIRA | TREELOGIE | JARDINS DE CHEVREUSE | ROOTS PAYSAGES | CHAMBARD | SEM |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|-------------|-------------|
| ABATTAGE | 7 860 € | 6 696 € | 5 520 € | 4 560 € | 6 120 € | 6 840 € | Non proposé | Non proposé |
| ROGNAGE DE LA SOUCHE | 540 € | 1 056 € | Non proposé | Non proposé | Non proposé | Non proposé | Non proposé | Non proposé |
| PLANTATION | 408 € | 1 706 € | Non proposé | Non proposé | 1 420 € | 500 € | Non proposé | Non proposé |
| total | 8 808 € | 9 458 € | 5 520 € | 4 560 € | 7 540 € | 7 340 € | 0 € | 0 € |
| ELAGAGE | 2 100 € | 1 992 € | 3 480 € | 2 580 € | Non proposé | 3 420 € | 2 316 € | 1 974,24 € |

18) Résolution n°18 COMPTES / TRAVAUX Clôture du budget travaux “Coupe racine cèdre Placette 4” - AG du 10 05 2023 - résolution 37

Majorité des 124 copropriétaires

La solution du “coupe racine” étant fortement déconseillée par l'ensemble des professionnels rencontrés, l'assemblée générale décide de ne pas faire réaliser ces travaux votés en Assemblée Générale du 10 05 2023 à la résolution 37 et de procéder à l'annulation des appels de fonds émis, soit des 2000 €.

19) Résolution n°19 VIE DE L'ASL / Vote de principe de l'abattage du cèdre avec rognage de la souche et replantation

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide du principe de l'abattage du cèdre avec plantations sur la placette P4.

(Précisions de vote - si l'abattage est accepté, la sous résolution 19-1 est proposée pour valider un budget confié au syndic ou conseil syndical afin de valider un devis - si l'abattage est refusé, la sous-résolution 19-1 passe, de fait, sans objet et une sous-résolution 19-2 sans vote informative confiera un mandat au syndic et / ou comité syndical pour l'élagage obligatoire du cèdre).

19-1) Résolution n°19-1 TRAVAUX / Mandat confié au Conseil Syndical et Syndic pour valider un devis pour l'abattage du cèdre avec option rognage de la souche et plantations à l'emplacement du cèdre

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée générale décide de confier au syndic et / ou comité syndical mandat afin de valider un devis pour l'abattage du cèdre, rognage de la souche et replantations afin de conserver une végétation sur la placette dans la limite de 9500 € TTC maximum qui sera financé sur le budget “avance de trésorerie”.

La validation du devis sera faite en concertation avec les copropriétaires de la placette P4 concernée.

19-2) Résolution n°19-2 TRAVAUX / Mandat confié au Conseil Syndical et Syndic pour valider un devis pour l'élagage du cèdre

Sans vote

Si l'assemblée générale refuse l'abattage proposé en résolution 19-1, le syndic en concertation avec le comité syndical validera un devis pour l'élagage obligatoire du cèdre dans la limite de 3500 € TTC maximum qui sera financé sur le budget "avance de trésorerie" pour la sécurisation des branchages.

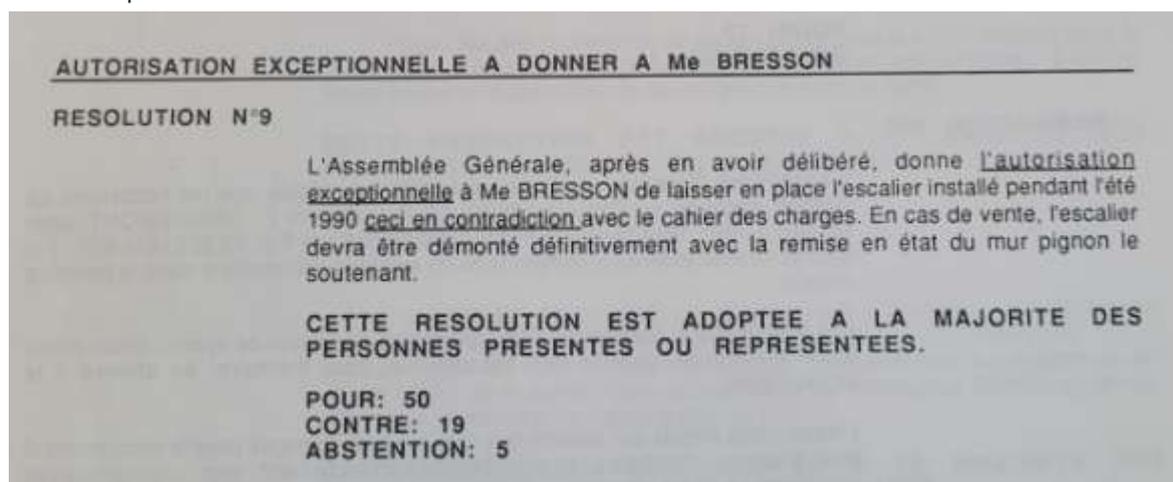
20) Résolution n°20 VIE DE L'ASL - Dossier Mme BRESSON BOET

Majorité des 124 copropriétaires

Préambule à la résolution :

Madame Marie-José BRESSON BOET, propriétaire de la maison n°3, est décédée le 30 mai 2023. Un escalier extérieur desservant un deuxième étage indépendant avec 4 studettes a été construit en 1990 sur la parcelle cadastrale privative 000 AL 338.

Le 26 mars 1992, l'assemblée générale de l'ASL, à la résolution n°9, a autorisé Mme BRESSON à laisser en place l'escalier.



Les ayants-droits de Mme BRESSON souhaitent, dans le cadre de la mise en vente de la maison, obtenir l'autorisation de maintenir l'escalier.

Message transmis des ayants-droits :

Au vu des 34 années passées, du fait que l'aménagement ne pose aucun problème ni à l'égard des voisins, ni à l'égard de l'ASL, et que le retirer serait nous condamner à réaménager tout le deuxième étage avec le coût que cela représente, et aussi certainement de condamner la location des studettes dont le passage devrait être assuré par l'intérieur de la maison donc avec un maintien peu probable de ces dernières, et donc nous condamner à ne pas pouvoir vendre, nous sollicitons les copropriétaires réunis en ASL pour nous voir autoriser à conserver cet escalier.

Vote de la résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation aux propriétaires de la maison

n°3 et donc des propriétaires de la parcelle cadastrale 000 AL 338, de conserver l'escalier extérieur sur leur terrain.

21) Résolution n°21 JURIDIQUE / Accord pour la cession de la parcelle AL201 au profit de la mairie de Magny Les Hameaux

Unanimité

Nous avons eu la confirmation par le notaire, Me AUGEREAU-HUE, chargé du dossier que la parcelle AL 201 est vendue lors de chaque vente immobilière à chaque acquéreur à raison de 1/124ème par acquéreur.

Ainsi cette parcelle appartient à tous les membres du lotissement. En vue de la cession à la mairie, il n'y a dès lors pas d'autre choix que de faire une vente par les 124 propriétaires du lotissement.

Il convient dès lors de recueillir l'accord unanime de l'ensemble des 124 propriétaires. Si un tel accord est trouvé, il conviendra pour chacun des copropriétaires de faire parvenir au notaire leur titre de propriété.

Le prix de cession envisagé était celui de 1 euro symbolique.

Après avoir pris connaissance des derniers éléments, l'Assemblée Générale délibère et décide de :

- donner son accord pour la cession de la parcelle AL201 au profit de la mairie pour un prix de 1 euro symbolique.
- donner mandat et pouvoir au comité syndical ainsi qu'au syndic en vue d'accomplir tous les actes et formalités nécessaires au bon accomplissement de cette cession.
- Les frais d'actes notariés seront à la charge exclusive de la commune
- Les frais de suivi juridique pour constitution du dossier auprès du notaire et recensement des copropriétaires par le syndic seront financés par le fonds de réserve "autres avances" (taux horaire de 144€ TTC) .

22) Résolution n°22 CONTRAT / Assurance de l'ASL

Majorité des 124 copropriétaires

Préambule explicatif

Historiquement l'ASL possédait un contrat unique d'assurance couvrant l'ASL ainsi que le 6 copropriétés.

La réglementation impose qu'un contrat d'assurance doit être souscrit pour l'ASL indépendamment de l'assurance des copropriétés.

En 2023, afin de respecter la réglementation, nous avons, en consultation avec le Conseil Syndical, souscrit un contrat d'assurance par copropriété et un contrat indépendant pour l'ASL.

Le contrat initial auprès de la MMA a été résilié ce contrat coûtait 3000 € annuels.

Deux cabinets de courtage ont été sollicités et le contrat retenu pour l'ASL fut souscrit par le cabinet SATEC auprès de la compagnie d'assurance SADA.

Le contrat 2024 coûte 1411.88 €.

Les copropriétés ont, elles, bénéficié d'un contrat auprès de la compagnie AXA par l'intermédiaire du

cabinet de courtage AIAC qui proposait un meilleur tarif sur les copropriétés mais moins intéressant sur l'ASL.

Une mise en concurrence a à nouveau été réalisée en 2024 pour l'ensemble des contrats d'assurance et les propositions de contrat sont soumises pour consultation préalable au conseil syndical.

L'objectif étant multiple :

- être en conformité avec la réglementation en vigueur
- obtenir les meilleures garanties pour votre ASL et vos copropriétés
- regrouper auprès d'un même assureur l'ensemble des contrats pour une optimisation des coûts et de la gestion des dossiers sinistres.

Le contrat d'assurance de l'ASL court du 1er janvier au 31 décembre.

A ce jour, 3 cabinets de courtage ont été sollicités pour proposer de nouveaux contrats pour 2025 : AIAC, SATEC, FILHET ALLARD.

Vote de la résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au président de l'ASL (syndic) et / ou Comité Syndical pour le choix et la souscription du contrat d'assurance de l'ASL pour 2025 garantissant les meilleures conditions de garantie et dans un budget équivalent au contrat en place (tenant compte du taux de sinistralité).

23) Résolution n°23 VIE DE L'ASL / Adhésion Association CIEL CALME

Majorité des 124 copropriétaires

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir son adhésion à l'Association Ciel Calme. Pour rappel, la cotisation annuelle est de 450 € .

Ce budget est prévu dans votre budget annuel de charges courantes.

24) Résolution n°24 VIE DE L'ASL / Rappel des règles en matière d'installation de caméras de vidéosurveillance

Sans vote

Rappel fait à l'ensemble des copropriétaires

La législation sur l'installation des caméras de surveillance répond au principe de la protection des personnes. La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), est garante de ce principe.

La loi vise à protéger le public amené à entrer dans le champ de votre caméra : passants, visiteurs, proches, voisins, professionnels. Une caméra de vidéosurveillance installée dans un lieu privé ne doit filmer que le lieu en question. Il est interdit de filmer la voie publique ou la maison d'un voisin par exemple, sous peine de sanctions.

La loi s'appuie principalement sur deux textes pour fixer cette réglementation sur la vidéosurveillance : l'article 9 du code civil sur la protection de la vie privée et l'article 226-1 du code pénal sur l'enregistrement d'une personne à son insu dans un lieu privé. En cas de non-respect de ces articles, l'auteur des faits peut être puni jusqu'à un an d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende.

Tout copropriétaire peut saisir la CNIL s'il fait l'objet d'un enregistrement à son insu.

25) Résolution n°25 TRAVAUX / Réfection - Réparation de 23 poteaux de garages

Majorité des 124 copropriétaires

Préambule

23 poteaux des garages de la résidence sont endommagés, soit partiellement (partie basse à changer pour 21 poteaux), soit totalement (pour 2 poteaux). **Leur réparation est donc obligatoire.**

* Placette 1 : poteaux 5 / 9

* Placette 2 : poteaux 1 (Poteau complet) / 7 / 16

* Placette 3 : poteaux 5 / 7 / 12 / + 1 poteau sous préau

* Placette 4 : poteaux 1 / 5

* Placette 5 : poteaux 5 / 9 / 16 / + 1 poteau sous préau

* Placette 6 : poteaux 1 / 5 / 8 / 9 / 16 / 21

* Placette 7 : poteaux 1 (Poteau complet) / 8

Total de 21 pieds de poteaux + 2 poteaux complets

Au jour de la convocation de l'Assemblée générale de L'ASL, il n'a été possible d'obtenir qu'un seul devis de la société "MENUISERIES DU PARC" (difficultés pour trouver des entreprises voulant faire ce type de travaux et s'engager), pour la somme de 13 611.11 euros TTC.

Le devis est joint à la convocation.

Vote du principe des travaux

L'Assemblée générale donne mandat au Syndic et au Comité syndical de rechercher et d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise **pour un budget maximum de 13 700 euros TTC** et autorise le Syndic à faire réaliser les travaux en conséquence.

Le financement de ces travaux sera réalisé par le budget "autres avances" / "fonds de réserve".

26) Résolution n°26 TRAVAUX / Etat d'avancement du projet ENEDIS / WATELET pour le raccordement des parkings et garages en vue d'installations de bornes électriques de recharges de véhicule

Sans vote

En mai 2023, un projet estimatif de ENEDIS a été présenté à l'Assemblée générale de l'ASL. Chaque copropriété - sauf l'ensemble 132 - a voté pour une souscription commune à ce projet avec une rétrocession d'une partie du fonds de réserve sur chacune des copropriétés.

Le projet estimatif était conditionné à la validation de l'ensemble des copropriétés.

Une demande de validation définitive du budget a été faite auprès de ENEDIS et de WATELET afin de pouvoir, si la copropriété "ensemble 132" vote pour le projet, pouvoir valider les ordres de services et

démarrer le projet.

Pour le cas où les devis définitifs de ENEDIS et / ou WATELET subiraient une augmentation, une Assemblée Générale Extraordinaire par copropriété pourra être convoquée (possibilité en visioconférence - vote proposé en assemblée générale de copropriété) afin de statuer sur la suite à donner.

27) Résolution n°27 / Etat d'avancement Travaux sur les portes de Édicules de Gaz

Sans vote

En Assemblée Générale du 15 Juin 2022, en résolution n°27, des travaux sur la réfection des portes des édicules de gaz sur chacune des placettes ont été votés pour un montant de 30 300 €.

Un ordre de service a été fait auprès de la société ENTREPRISE GB et l'acompte a été versé pour 18 180 € afin de pouvoir mettre en commande les portes sur mesure.

L'entreprise GB tarde à fournir les portes et à planifier une date de pose.

Rappels lui ont été faits par le conseil syndical et le syndic par téléphone et mail.

Un dernier mail avant mise en demeure a été envoyé le 27 mars 2024.

Sans retour de la part de l'entreprise GB, un courrier de mise en demeure est envoyé le 4 avril 2024 pour astreindre l'entreprise au remboursement de l'acompte.

L'avancement du dossier vous sera exposé le jour de l'assemblée générale.

28) Résolution n°28 / Procédures de Recouvrement

Sans vote

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires que les charges courantes sont exigibles au premier jour de chaque trimestre et que le paiement régulier des charges par les copropriétaires permet à l'ensemble des prestataires et des contrats sur l'ASL d'être honorés.

Les retards de paiement sont susceptibles d'entraîner des retards de trésorerie sur le compte bancaire de l'ASL et, par conséquent, un retard de règlement des prestataires.

Nous rappelons à chaque copropriétaire qu'il peut, en se rapprochant du syndic, procéder à la mise en place d'un prélèvement mensuel.

Il a été demandé au syndic de rappeler le processus mis en œuvre par le syndic afin de recouvrir les charges pour les propriétaires n'ayant pas souscrit à un prélèvement mensuel.

Étapes du processus de relance :

- Etape 1 (relance par Manda) : Relance par sms/email/courrier simple (si pas de portable ou de mail)
- Etape 2 (relance par Manda) : Envoi d'un courrier simple
- Etape 3 (relance par Manda) : Envoi d'un courrier de mise en demeure recommandé avec accusé de réception . *Facturé au copropriétaire débiteur.*
- Etape 4 (relance par Manda) : Appel téléphonique par le service recouvrement pour tenter de trouver une issue amiable (Protocole d'accord / échéancier).
- Etape 5 (réalisé par Manda) : Signature d'un protocole d'accord avec mise en place d'un échéancier (facturation au copropriétaire débiteur).

- Etape 6 (par l'avocat) : Envoi d'un courrier de mise en demeure par l'avocat / *Facturation à l'ASL*
- Etape 7 (par l'avocat) - Sommaton par huissier / *Facturation à l'ASL*
- Etape 8 (par l'avocat) Assignation facturée à l'ASL. Le copropriétaire en défaut peut être condamné par le juge aux dépens et au paiement de dommages et intérêts (remboursement total ou partiel des frais d'avocat, d'huissier et de syndic engagés par la copropriété + éventuellement, des dommages et intérêts pour le préjudice subi)
- Etape 9 (par l'avocat) - Procédure d'exécution du jugement : Si le débiteur condamné par un jugement ne s'exécute pas, il est possible de saisir à nouveau le juge (Juge de l'exécution) afin de le condamner à exécuter son jugement sous astreinte.
- Étape 10 (par l'avocat) - Procédure de saisie mobilière ou immobilière soumise au vote en assemblée générale avec vote d'un budget préalable estimatif de 5000 € pour l'ASL.

29) Résolution n°29 Résolution de M. LEQUEUX / Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation

Résolution n° 1 - Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

L'ASL n'est pas en conformité avec plusieurs obligations légales depuis de nombreuses années et ces dispositions ne souffrent aucune discussion, elles sont obligatoires et imposées par la loi. Malgré toutes les tentatives pour faire évoluer cette situation, rien n'a été corrigé :

Vote :

- 1) Procédures de vote non respectées et illicites : délais, modes de scrutin, comptage, application des règles de copropriété, PV invalides,
- 2) Absence de signature des PV d'AG suivant les règles d'ordre public (voir Code civil)
- 3) Non-respect des délais d'AG
- 4) Non respect des répartitions des votes suivant les droits de propriété
- 5) Non application des résolutions votées quand cela est contraire aux intérêts du syndic,

Finances :

- 6) Non établissement des comptes bancaires au nom de l'ASL et sous sa responsabilité, alors que le syndic refuse et garde l'ensemble des ressources financières sous sa coupe.
- 7) Les provisions collectées indument par l'ASL pour financer des travaux distincts (copropriétés) doivent être restituées. L'ASL ne peut pas se substituer aux syndics élus par l'assemblée des copropriétaires. L'ASL n'est pas un syndic et ne peut pas agir en délégation d'une copropriété.
- 8) Les provisions collectées indument par l'ASL pour financer des travaux distincts entre groupements d'habitation doivent être restituées. L'ASL ne peut pas faire supporter les travaux d'un groupement d'habitations par un autre en regard des statuts de l'ASL.

Juridique :

- 9) Statuts non mis à jour, ce qui nous rend complètement dépendant du syndic en l'absence de personnalité juridique et prive l'ASL de toute capacité juridique y compris vis-à-vis des propriétaires, du syndic ou bien d'un tier (banque, travaux, ...).
- 10) Procédure d'usucapion toujours pas finalisée et aucune démarche n'a été entreprise envers la mairie de la commune,
- 11) Contrat d'assurance RC obligatoire pour l'ASL en tant qu'entreprise, pour tous ses actes de gestion,
- 12) Contrat d'assurance MRH de l'ASL obligatoire pour tous ses biens immobiliers, (n'existe pas – espaces verts et bâtiments),

Mission :

- 13) Mission de surveillance de l'ASL non respectée, le conseil syndical de l'ASL se place en organe de décision au lieu de remplir sa mission de surveillance et de délégation complète auprès du syndic
- 14) Le conseil syndical de l'ASL ne publie aucun rapport trimestriel de surveillance ce qui ne permet pas de suivre la réalité des opérations et leur surveillance.

Refus de faire appliquer les statuts et cahier des charges :

- 15) Non-respect du règlement et des statuts de l'ASL, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 16) Non-respect des statuts et du cahier des charges du lotissement par l'ASL, alors qu'il est missionné pour veiller à la stricte application du cahier des charges, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 17) Constructions ou modifications des maisons sans autorisation et en dehors du cahier des charges, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 18) Occupation illicite des parties communes par plusieurs propriétaires et construction d'ouvrages : terrasses, maisons de jardin, clôtures, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 19) Modification des installations des parties communes par certains propriétaires, mettant en danger la vie d'autrui, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 20) Modification des façades et de l'apparence des maisons sans autorisation, sans consultation et en contradiction avec le cahier des charges des Cottages, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 21) Dégradation de bâtiments et fissures sans aucune réaction du syndic alors que les travaux doivent être faits en urgence.
- 22) A parfaire après un audit plus détaillé

Le syndic n'a fourni aucune aide sur ces sujets sous sa responsabilité en tant que gestionnaire et a fait preuve d'une carence et d'un laxisme inexcusable allant jusqu'à faire voter une résolution rétroactive, en désaccord complet avec l'article 2 du code Civil, pour se maintenir en place,

Cette situation perdure depuis des années, au mépris de l'intérêt des propriétaires et en toute connaissance de cause, en faisant peser des risques financiers et juridiques sur l'ensemble des propriétaires. Elle est répétée, plusieurs courriers avec LAR ont été envoyés à l'attention du syndic sans que ce dernier ne se donne la peine d'y répondre ou bien d'en accuser réception.

Le conseil syndical de l'ASL, ses membres, son président ainsi que le président du syndicat des copropriétaires ont été informés par écrit et appelés à réagir mais des instructions ont été affichées pour s'opposer à ces « corrections ». Ils ont agi de concert sans exercer leur pouvoir de surveillance du syndic, et cela malgré les très nombreuses remontées d'alertes depuis plus de 4 ans.

Proposition :

- A. Soit le conseil syndical de l'ASL et son président, élus par l'assemblée des propriétaires, remet en conformité l'ASL en regard de toutes les obligations légales, des règlements, statuts et cahiers de charges, en s'engageant à ce que cela soit mis en œuvre et fait dans **les prochains 6 mois**, avec l'aide ou non d'un avocat spécialisé,
- B. Soit l'assemblée des propriétaires estime qu'il n'en a pas les compétences ou les capacités, et demande le placement de l'ASL sous administration judiciaire de façon qu'un administrateur

judiciaire puisse faire le nécessaire aux dépens du syndic, et mandate un avocat spécialisé pour la représenter et mener les actions de justice en réparation des préjudices subis aux dépens du syndic,

1.2 Décision

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition et du budget proposé, après en avoir délibéré :

- A. **Donne mandat au conseil syndical de l'ASL et à son président pour corriger sous 6 mois l'ensemble de la situation et mandate un avocat aux frais du syndic pour mener une action en justice afin d'obtenir réparation du préjudice causé par la carence du syndic dans l'exécution de sa mission :**

En cas de refus, l'ASL et son syndicat des propriétaires seront placés sous la tutelle d'un administrateur judiciaire après la procédure d'annulation des PV d'AG des 5 dernières années qui sera engagée auprès du tribunal judiciaire de Versailles. Pour rappel :

Arrêt de la Cour de cassation : Cass. 3e civ., 14 juin 2018, n° 17-20.692

Les délibérations d'assemblées qui n'ont pas été adoptées conformément aux règles statutaires (vote, fonctionnement, etc.) sont nulles. Cette nullité résulte du seul fait que l'assemblée n'a pas respecté les dispositions prévues par les statuts

Arrêt de la Cour de cassation : Cass. Civ., 3e, 21 janvier 2016, n° 15-10566).

« Le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues »

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Une provision de 5 000 euros est proposée en avance des frais de justice.

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Le délégué rendra compte mensuellement à l'assemblée générale de l'exécution de cette délégation.

1.6 Répartition des charges

L'assemblée générale décide que les couts relatifs aux travaux seront répartis en charges communes générales supportées par l'ASL (124 tantièmes)

1.7 Financement des travaux

L'assemblée générale décide que ces travaux seront financés par le compte « budget de fonctionnement général »

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

30) Résolution n°30 Résolution de M. LEQUEUX / Bornage de mon jardin suivant les plans de 1972

Résolution n° 30 – Bornage de mon jardin suivant les plans de 1972

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) |
| Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

Pour information

1.1 Description des travaux

Etant seul à pouvoir bénéficier des espaces verts situés au fond de la placette 2, Je souhaite revenir à l'ancienne séparation de propriété qui figure sur tous les plans des cottages depuis 1972.

Cela correspond à une augmentation de 40 m2 qui sera mise à jour avec mon titre de propriété à partir du plan original de 1972 qui fait foi et joint au cahier des charges de la résidence des Cottages. Ce plan définit les limites de ma propriété au droit du mur nord de la maison et en prolongement, suivant les plans originaux joints en annexe.

1.2 Décision

Pour information

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

31) Résolution n°31 Résolution de M. LEQUEUX / Agrandissement de la surface habitable

Résolution n° 40 – Agrandissement de la surface habitable

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite pouvoir agrandir la surface habitable de ma maison en faisant construire une extension de 50 m2 au sol, qui reprendra en partie la terrasse déjà existante, en application de la loi ALUR.

Une toupie béton sera utilisée et installée sur les parties communes, à proximité immédiate pendant 3 semaines afin de procéder aux travaux.

Les gravats seront entreposés entre les maisons 26 et 27 pour qu'un camion benne puisse en prendre livraison.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence, ni aux arrêts de la Cour de cassation.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

32) Résolution n°32 Résolution de M. LEQUEUX / Bow windows

Résolution n° 50 – Bow windows

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces-verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite transformer mon balcon en surface habitable en faisant poser des Bow windows opaques sur toute la longueur du balcon.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

33) Résolution n°33 Résolution de M. LEQUEUX / Climatiseurs extérieurs

Résolution n° 60 – Climatiseurs extérieurs

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser des climatiseurs sur l'ensemble de mes fenêtres. Ces climatiseurs seront en 2 blocs dont un bloc extérieur comprenant le compresseur et associé aux volets roulants.

L'échangeur eau/air sera situé à l'extérieur de ma maison, dans mon jardin ou bien sur les balcons. Ces climatiseurs ne pourront pas être conformes à la réglementation :

- Située à plus 20 m de toute habitation,
- Devra émettre moins de 5 dBA le jour par rapport au bruit ambiant
- Devra émettre moins de 3 dBA la nuit par rapport au bruit ambiant

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

34) Résolution n°34 Résolution de M. LEQUEUX / Agrandissement 2ème étage

Résolution n° 70 – Agrandissement 2^{ème} étage

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) |
| Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite agrandir le 2^{ème} étage de ma maison en changeant la partie nord-est du toit par un toit végétalisé horizontal et en prolongement du bâtiment existant.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

35) Résolution n°35 Résolution de M. LEQUEUX / Isolation extérieure

Résolution n° 80 – Isolation extérieure

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser une isolation extérieure sur l'ensemble des murs de la maison, ce qui ajoutera une épaisseur uniforme de 40 cm sur l'ensemble.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

36) Résolution n°36 Résolution de M. LEQUEUX / Jardin d'hiver

Résolution n° 90 – Jardin d'hiver

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Etant seul à pouvoir bénéficier des parties communes devant ma maison, Je souhaite faire installer un jardin d'hiver sur une surface de 20 m², et sur une terrasse en bois. Cette portion de terrain sera annexée à ma propriété.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

San objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

37) Résolution n°37 Résolution de M. LEQUEUX / Utilisation des espaces verts pour un élevage canin

Résolution n° 100 – Utilisation des espaces verts pour un élevage canin

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je crée un élevage de Whippet, d'une douzaine d'animaux et je souhaite pouvoir utiliser les espaces verts de la résidence pour les laisser s'ébattre en liberté, afin de les sociabiliser au contact des enfants. Il n'y a aucun risque et les parents pourront faire rentrer leurs enfants s'ils craignent les animaux en liberté.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... **pour le respect et l'application du cahier des charges ...**

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

38) Résolution n°38 Résolution de M. LEQUEUX / Mur de séparation

Résolution n° 120 – Mur de séparation

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Souhaitant bénéficier d'une totale intimité, je souhaite faire construire un mur en parpaing ou en tôles de 2,2 m de haut et qui clôturera l'ensemble de mon jardin.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

39) Résolution n°39 Résolution de M. LEQUEUX / Pose de panneaux photovoltaïques

Résolution n° 130 - Pose de panneaux photovoltaïques

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser 30 m2 de panneaux photovoltaïques sur mon toit, étant orienté sud / sud-ouest. Un rapport d'étude par un bureau qualifié devra être présenté pour valider les points suivants :

- Adaptation du bâti (efforts mécaniques, étanchéité, ...),
- Risques sur les structures voisines,
- Système de protection pour les incendies,
- Modification des installations électriques en tant que producteur et impact sur le réseau de la résidence,

Cette installation sera réalisée par mes soins.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

40) Résolution n°40 Résolution de M. LEQUEUX / Pose de panneaux photovoltaïques et thermiques

Résolution n° 131 - Pose de panneaux photovoltaïques et thermiques

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser 30 m2 de panneaux photovoltaïques et thermiques sur mon toit, étant orienté sud / sud-ouest. Un rapport d'étude par un bureau qualifié devra être présenté pour valider les points suivants :

- Adaptation du bâti (efforts mécaniques, étanchéité, ...),
- Risques sur les structures voisines,
- Système de protection pour les incendies,
- Raccordement au système d'eau chaude,
- Modification des installations électriques en tant que producteur et impact sur le réseau de la résidence,

Cette installation sera réalisée par mes soins.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

41) Résolution n°41 Résolution de M. LEQUEUX / Pompe à chaleur aérothermique

Résolution n° 140 – Pompe à chaleur aérothermique

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser une pompe à chaleur air-eau dans mon jardin, qui sera connectée à mon système de chauffage et d'eau sanitaire.

L'échangeur eau/air sera situé à l'extérieur de ma maison, dans mon jardin. Cette pompe ne pourra pas être conforme à la réglementation en raison de la disposition de la résidence :

- Située à plus 20 m de toute habitation,
- Devra émettre moins de 5 dBA le jour par rapport au bruit ambiant
- Devra émettre moins de 3 dBA la nuit par rapport au bruit ambiant

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence, ni à la réglementation nationale.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs .. pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

San sujet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

42) Résolution n°42 Résolution de M. LEQUEUX / Pompe à chaleur géothermique

Résolution n° 141 – Pompe à chaleur géothermique

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) |
| Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

Pour information

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser une pompe à chaleur géothermique, avec capteurs en eau profonde, qui sera connectée à mon système de chauffage et d'eau sanitaire.

Le puisage sera réalisé dans mon jardin, souterrain et sans installation extérieure visible.

L'échangeur eau/eau sera situé à l'intérieur de ma maison. Cette pompe sera conforme à la réglementation en raison de son installation **située à l'intérieur du bâtiment, dans un local fermé.**

Dans le cadre de la réglementation pour les PaC géothermiques, une simple déclaration des travaux sera effectuée auprès de la mairie.

1.2 Décision

Résolution pour information

Sans objet.

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

43) Résolution n°43 Résolution de M. LEQUEUX / Volets roulants

Résolution n° 150 – Volets roulants

ASL :

| | | |
|---|---|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser des volets roulants sur l'ensemble de mes fenêtres afin d'en améliorer l'isolation thermique. Ces volets roulants seront

- Installés directement contre le cadre de la fenêtre,
- ne devant pas dépasser le volume du bâti de la fenêtre,
- Sans proéminence, ni protubérance à l'extérieur du bâtiment,
- De couleur blanche,
- Sans source d'énergie rapportée visible (câblage visible, panneaux PV, ...)

La pose des volets roulants ne m'autorise pas à enlever les volets existants.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

44) Résolution n°44 Résolution de M. LEQUEUX / Peinture de la maison

Résolution n° 170 – Peinture de la maison

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire repeindre maison, volets et encadrements de fenêtres en reprenant les codes de couleur de l'île de Ré :

- Maison beige vert RAL 1000 au lieu du crépis blanc
- Volets verts d'eau au lieu de chêne moyen
- Encadrements blancs au lieu de rouge basque RAL 3004

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

45) Résolution n°45 Résolution de M. LEQUEUX / Expertise P4 mur fissuré

Résolution n° 200 – Expertise P4 mur fissuré

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Le mur de la copropriété P4 menace de s'effondrer et une fissure de plus de 5 cm de profondeur est constatée sur toute la longueur, s'étendant de la maison adjacente jusqu'au pignon, sur plus de 20 m. Le pignon des garages a déjà été réparé suite à un effondrement partiel sans qu'aucun autre chantier ne soit réalisé.

Cette fissure ne cesse de s'agrandir et est présente depuis plus de 5 ans sans aucun travail de consolidation.

Cette fissure a 2 typologies distinctes :

- Du côté du pignon, le mur vertical glisse sur la dalle, sans aucune accroche
- Du côté de la maison, une fissure plus large est apparue au-dessus du joint entre la dalle et le mur et raison de l'obstacle créé artificiellement par la maison.

Ce n'est pas la première fois, le pignon des garages de P4 s'est déjà effondré et a été réparé.

Vu la quantité de mousse et de lierre dans les fissures, rien n'a été fait depuis des années pour stopper cet effondrement. Il sera difficile de pouvoir justifier auprès des assurances que tout a été mis en œuvre pour préserver le bâtiment.

Est-ce que ce sinistre a été déclaré auprès de la MRH de la copropriété P4 ?

En cas d'effondrement, le mur de la copropriété va s'écrouler sur le terrain de l'ASL et va porter préjudice à l'ensemble de la résidence.

En cas de travaux de consolidation, les murs de soutènement devront prendre place dans l'enceinte de l'ASL.

- A. Il est demandé aux copropriétaires des garages P4 de faire procéder à tous les travaux d'expertise et de réparation devant être présentés au syndicat des propriétaires de l'ASL dans les plus brefs délais.**
- B. En cas de refus, il sera fait appel à un expert auprès du tribunal de justice de Versailles aux frais de la copropriété afin d'éviter qu'un arrêt de mise en péril puisse être prononcé par la Préfecture des Yvelines au détriment de l'ensemble de la résidence.**

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Le syndic devra mettre en œuvre toutes les mesures de sauvegarde du bâtiment dans les plus brefs délais.

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

45) Résolution n°45 Résolution de M. LEQUEUX / Expertise des coffrets de compteurs à gaz

Résolution n° 210 – Expertise des coffrets de compteurs à gaz

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) |
|---|---|---|
| Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation - |

1.1 Description des travaux

Une partie des coffrets en béton abritant les compteurs à gaz s'est affaissée ou bien s'est inclinée de plus de 20 à 30°. Ces affaissements continuent depuis de nombreuses années.

Or, ces constructions abritent les compteurs à gaz reliés par des tuyaux de cuivre ou manchonnés en PE. Ces tuyaux datent de plus de 50 ans, le cuivre finit par s'écrouter et perd de sa plasticité.

Plusieurs fuites de gaz ont déjà été constatées à proximité de ces compteurs.

Il est demandé qu'une expertise soit mise en place afin de définir quelle doit être la nature des travaux à effectuer et quels sont les risques.

De même, il est totalement ridicule de vouloir faire changer les portes de ces édifices alors que les cadres vont encore bouger et que l'urgence est d'abord de se s'assurer de la sécurité à long terme de ces constructions.

A. Il est demandé qu'un expert référencé auprès du Tribunal Judiciaire de Versailles puisse mener une expertise dans les plus brefs délais, par placette.

B. En cas de refus, le conseil syndical de l'ASL et le syndic portent la responsabilité civile et pénale de toutes les conséquences et il sera procédé à un constat d'huissier sous 4 semaines après l'AG de l'ASL. En cas de fuite de gaz ou bien d'installation défaillante, GRDF a le droit de couper sans préavis les installations jusqu'à leur réparation complète.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs .. **pour le respect et l'application du cahier des charges ...**

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Liste des experts agréés du Tribunal de Versailles

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Suivant chaque placette, par groupement d'habitation

1.7 Financement des travaux

Budget de 1 000 € par placette en cas d'expertise ou bien 500 € pour un constat d'huissier.

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

47) Résolution n°47 Résolution de M. LEQUEUX / Enlèvement des volets sur la façade de ma maison

Résolution n° 220 - Enlèvement des volets sur la façade de ma maison

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) |
|---|---|---|
| Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite enlever une partie des volets aux fenêtres de ma maison, les jugeant peu esthétiques

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... **pour le respect et l'application du cahier des charges ...**

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

48) Résolution n°48 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'antennes satellites sur le toit

Résolution n° 230 - Installation d'antennes satellites sur le toit

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite installer plusieurs antennes satellite sur le toit, sur le balcon et sur le mur de ma maison n'étant pas satisfait des offres proposées à la fois sur le réseau ADSL, sur le réseau des fibres des 3 opérateurs et sur le réseau câblé.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs .. pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

49) Résolution n°49 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'une cheminée ventouse

Résolution n° 240 - Installation d'une cheminée ventouse

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|--|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite installer une cheminée ventouse donnant sur les parties communes. Le rejet de vapeur d'eau chaude pourra se faire à hauteur d'homme.

La cour de Cassation a rendu plusieurs arrêts l'interdisant, mais je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence et à la réglementation.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Déléataire

Sans objet

1.5 Répartition des charges

Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

1.7 Honoraires travaux

Sans objet

50) Résolution n°50 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'une cheminée en inox

Résolution n° 245 - Installation d'une cheminée en Inox

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite installer une cheminée en inox sur le toit de ma maison, cette cheminée vient en plus des 2 cheminées déjà existantes et dépassera de 2 mètres le fait du toit.

Cette installation est en contradiction avec les règles d'urbanisme du PNR, de SQY et de la commune. Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Délégué

Sans objet

1.5 Répartition des charges

Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

1.7 Honoraires travaux

Sans objet

51) Résolution n°51 Résolution de M. LEQUEUX / Plantation de roseaux et de bambous

Résolution n° 250 – Plantation de roseaux et de bambous

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite planter des roseaux et des bambous dans mon jardin, ayant pris connaissance que ce type de végétation est invasif et contribue à détruire les fondations des maisons et terrasses, même une fois coupés.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

52) Résolution n°52 Résolution de M. LEQUEUX / Diffusion des rapports d'expertise mettant en cause la responsabilité civile de l'ASL ou des copropriétés

Résolution n° 260 – Diffusion des rapports d'expertise mettant en cause la responsabilité civile de l'ASL ou des copropriétés

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Plusieurs copropriétaires ont demandé que des travaux soient effectués et payés par la collectivité des propriétaires en arguant que la source de leurs problèmes est issue de l'ASL ou bien des bâtiments des copropriétés (systèmes racinaires des arbres, bâtiment fissuré, humidité, ...) mais sans apporter aucune preuve, ni éléments concrets.

- Il est demandé que ces rapports d'expertise et courriers soient communiqués dans leur ensemble et soient disponibles pour l'ensemble des propriétaires de l'ASL. En cas de refus du propriétaire concerné, une LAR lui sera dressée afin de constater son silence.
- En cas de refus de l'assemblée, aucune proposition ou décision de travaux ne peut être proposée, validée ou bien financée par l'ASL ou bien la copropriété en regard de sa responsabilité civile ou pénale. Cependant, la responsabilité du syndic ou bien des membres du conseil syndical pourra être engagée.

Note : L'entraide entre copropriétaires doit être de mise afin de faciliter tous les travaux d'amélioration et de remise en états des maisons et immeubles.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décidé d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

53) Résolution n°53 Résolution de M. LEQUEUX / Implantation d'un abri de jardin

Résolution n° 290 – Implantation d'un abri de jardin

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire construire un abri de jardin de 30 m2 accolé à la clôture. Cet abri disposera de toutes les facilités : eau, électricité et éclairage.

Son toit sera végétalisé pour ne pas être détecté par les services fiscaux 😊

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :
- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

54) Résolution n°54 Résolution de M. LEQUEUX / Parkings Espaces Verts

Résolution n° 300 – Parkings Espaces Verts

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Etant donné le nombre croissant de véhicules garés sur les espaces verts de la résidence, je propose de transformer les espaces verts bordant l'avenue Claude Nicolas Ledoux en parking en m'autorisant à stationner sur ces espaces verts.

Cela me permettra de sortir de mon véhicule sans marcher dans la boue avant de rentrer chez moi.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence et à la réglementation.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :
- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Déléataire

Sans objet

1.5 Répartition des charges

Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

1.7 Honoraires travaux

Sans objet

55) Résolution n°55 Résolution de M. LEQUEUX / Mise à jour des servitudes et parties communes

Résolution n° 310 – Mise à jour des servitudes et parties communes

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Plusieurs débordements et emprise sur les parties communes peuvent être constatés sur l'ensemble de la résidence. Ils sont de 2 ordres :

1. Convention passée entre plusieurs propriétaires afin d'établir un passage au fond de leur jardin et faciliter l'accès à leurs voisins.
2. Extension des jardins sur les parties communes

Cas N°1 : Dans la mesure où il s'agit d'un accord de servitude d'ordre privé et sans déborder sur les parties communes, il est fortement recommandé aux propriétaires concernés de formaliser ce sujet entre eux afin d'éviter tout désagrément en cas de changement de voisin ...

Cas n°2 : Notre règlement n'autorise pas un propriétaire à occuper les parties communes de l'ASL, à quelque titre que ce soit. Etant donné qu'il n'est pas question d'une parcelle cadastrée à vendre à ou céder, le droit trentenaire d'usucapion ou d'acquisition prescriptive n'existe pas. Il s'agit bien d'occupations illicites en contradiction avec nos statuts et d'atteinte au droit de la propriété.

Attention il s'agit bien d'ASL et non de copropriété, laquelle pourrait bénéficier d'une convention d'occupation temporaire si le copropriétaire est bien la seule personne à pouvoir en jouir.

Les statuts de la résidence des Cottages n'autorisent pas un propriétaire à porter atteinte à l'exercice du droit de propriété. L'ASL est formé comme un ensemble immobilier unique dont chacun possède 1/124^{ème} pour les parties générales (avenue, bâtiments techniques) et à due proportion pour les groupements d'habitation.

Désireux de prendre possession de l'ensemble des parties communes sises devant ma maison, je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence et à la réglementation. Ces parties sont délimitées, entretenues, occupées de façon paisible et sans aucun doute sur la nature et la destination de la possession, utilisées depuis plus de 10 ans. Je m'engage à mettre à jour le cadastre afin de pouvoir délimiter ce nouveau lot auprès de la mairie.

Elle peut également modifier les présents et tous et les dispositions du cahier des charges ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété. Il lui est tout fois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité, ainsi que celles concernant l'application des dispositions du cahier des charges qui réglementent l'usage des parcelles dans l'intérêt commun.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d'urbanisme et de construction.

L'assemblée générale se compose des propriétaires des 121 terrains de leurs représentants, sans exception, pour toutes décisions concernant l'ensemble immobilier.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Délégataire

Sans objet

1.5 Répartition des charges

Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

1.7 Honoraires travaux

Sans objet

56) Résolution n°56 Résolution de M. LEQUEUX / Accès aux bâtiments et locaux de l'ASL

Résolution n° 330 – Accès aux bâtiments et locaux de l'ASL.

ASL :

| | | |
|---|---|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

En tant que propriétaire, et membre de plein droit du syndicat des propriétaires, je demande à avoir accès à l'ensemble des biens de l'ASL de façon libre et sans entrave : locaux, compteurs, espaces, ... comme le prévoit les textes sur la propriété.

Si les locaux sont fermés, code d'accès ou un double des clés doit être remis à disposition, sans exception afin de ne pas porter atteinte à mon droit de propriété. Charge au syndic de mettre en œuvre les moyens d'accès qu'il jugera bons afin d'éviter toute intrusion extérieure à la résidence s'ils ne sont pas protégés.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Suivant chaque placette, par groupement d'habitation

1.7 Financement des travaux

Budget de 1 000 € par placette en cas d'expertise ou bien 500 € pour un constat d'huissier.

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

57) Résolution n°57 Résolution de M. LEQUEUX / Mode de fonctionnement ASL et conseil syndical

Résolution n° 350 – Mode de fonctionnement ASL et conseil syndical

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Depuis de nombreuses années, le fonctionnement du conseil syndical de l'ASL n'est aucunement conforme aux statuts de l'ASL des cottages.

L'ensemble des propriétaires élit un syndicat des propriétaires appelé « conseil syndical » et un syndic.

- Le syndic est chargé de gérer l'ASL et de veiller au respect de tous les règlements
- Le conseil syndical est chargé de contrôler le syndic par délégation de l'ensemble des propriétaires.

C'est l'indépendance des organes de décision qui prévaut.

En cas de désaccord entre le syndic et le conseil syndical, la décision est soumise au vote de l'ensemble des propriétaires. En aucun cas, :

- Le conseil syndical ne peut agir en délégation du syndic
- Le conseil syndical ne peut décider, seul le syndic en a le pouvoir. Mais il peut contester et demander l'arbitrage de l'ensemble des propriétaires en assemblée générale.

Les statuts prévoient :

- Une délégation complète de la gestion de l'ASL au syndic par le conseil syndical.
- Le président du conseil syndical garde la responsabilité civile et juridique de l'ASL, en tant que société de droit privé

Le conseil syndical doit assister et contrôler le syndic. Il ne peut ni se substituer, ni agir à sa place. Si le conseil syndical ne remplit pas sa mission, c'est le président du conseil syndical qui en porte seul toute la responsabilité.

Aujourd'hui, le système fonctionne complètement à l'envers depuis de nombreuses années et le syndic délègue auprès du conseil syndical des activités alors que nous le payons pour remplir sa mission : gérer l'ASL et veiller strictement à l'application des règlements et statuts.

A cela s'ajoutent 2 problèmes majeurs :

- L'ASL n'a plus de « personnalité juridique ». Elle est sous la tutelle du syndic et ne peut mener aucune action en justice en propre tant que ses statuts n'ont pas été remis à jour (loi de 2004/06),
- Elle n'est couverte par aucune assurance.

Dans ces conditions il est proposé de :

Créer une commission en charge de tous les travaux, distincte du conseil syndical et sans aucun lien : le conseil syndical doit garder sa seule prérogative de surveillance et d'indépendance des activités du syndic.

Le rôle de cette commission des travaux sera de :

1. **Proposer au syndic tous les travaux qu'elle jugera opportuns,**
2. **Veiller au bon déroulement des chantiers votés moyennant une évolution des conditions contractuelles du syndic à son profit,**
3. **Agit en délégation écrite du syndic pour chaque chantier,**
4. **Conduire les petits travaux d'entretien à condition qu'ils n'exigent aucune qualification professionnelle et qu'ils n'engagent ni garantie biennale ou décennale, ni modification des parties communes, ni la sécurité de la résidence,**
5. **Mettre en place un contrat d'assurance de RC et de maîtrise d'ouvrage des travaux,**
6. **Veiller à l'embellissement et à la rénovation de la résidence des Cottages**
7. **Proposer les chantiers nécessaires aux propriétaires, en regroupant les demandes**

Dans le respect strict des statuts et règlements de la résidence, de l'ASL de des copropriétés.

Cette commission pourra agir uniquement pour les chantiers de l'ASL.

Dans tous les cas, cette commission agit en délégation du syndic et ne se substitue pas aux responsabilités de ce dernier, lesquelles continuent d'être contrôlées et surveillées par le conseil syndical de l'ASL.

Dans le cas des travaux affectant des copropriétés, ce sera au président de syndicat des copropriétaires de surveiller les agissements du syndic et de ses préposés ou délégués.

Les membres de cette commission seront élus chaque année à la majorité absolue de chaque groupement d'habitations. A défaut de candidat, le président de la copropriété attenante nommera d'office un membre de la copropriété à la commission des travaux, différent chaque année. Chaque groupement d'habitation a l'obligation d'avoir au moins un représentant actif et participant aux chantiers. Chaque membre ne peut siéger que trois ans, plusieurs membres peuvent être élus.

Le mode de fonctionnement reste libre. Un compte rendu trimestriel devra être publié afin d'informer l'ensemble des propriétaires des chantiers, avancements, difficultés et propositions.

Aucun membre du conseil syndical ne peut être partie prenante de la commission des travaux, et vice versa pour des raisons évidentes d'indépendance et de bon fonctionnement. Les membres du conseil syndical ne peuvent en aucun cas agir sur cette commission des travaux.

Le syndic a obligation de faciliter la bonne exécution des travaux et chantiers.

Etant donné que les statuts de l'ASL ne sont toujours pas mis en œuvre il est proposé d'ajouter cette disposition dans le cadre de l'évolution des statuts de l'ASL afin qu'elle puisse être effective le plus rapidement possible.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

San sujet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

58) Résolution n°58 Résolution de M. LEQUEUX / Ramassage des poubelles

Résolution n° 360 – Ramassage des poubelles

ASL :

| | | |
|---|---|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Le contrat avec le jardinier stipule, depuis 2010 que les poubelles sont traitées chaque jour (sortie et rentrée).

Force est de constater que les poubelles restent maintenant près de 4 jours sur 7 dehors, du vendredi matin au lundi ce qui nuit à la qualité de la résidence, n'est pas terrible en terme d'hygiène et donne une image assez dégradée.

Afin de réduire les couts, il est proposé de laisser les poubelles dehors définitivement et que chacun puisse les utiliser sans avoir à pénétrer dans le local dédié.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux (les poubelles restent sur l'avenue LEDOUX en permanence) : O/N

En cas de refus :

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ... et des contrats

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

59) Résolution n°59 Résolution de M. LEQUEUX / Changement des procédures de vote de l'ASL

Résolution n° 400 – Changement des procédures de vote de l'ASL.

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Les procédures de vote de l'ASL sont définies par nos statuts et par la législation qui régit les assemblées générales d'une société de droit privé.

Elles sont organisées en tantième et suivant les copropriétés, les placettes (espaces verts) ou bien l'avenue. **Tout est indiqué dans vos titres de propriété.**

La législation nous oblige à organiser les votes uniquement pour les biens immobiliers dont on possède une quote part (tantième) mais cela ne nous empêche pas de regrouper les appels d'offre.

ASL – Avenue et ses dépendances (AL 200, AL 201, AL 202, AL 335, AL 304, AL 300, AL 271) :

- Majorité absolue des 124 propriétaires pour les actes de gestion de l'ASL (voir statuts)
- Unanimité des 124 propriétaires pour le reste(voir statuts)

ASL – Placettes ou espaces verts (AL 210, AL 232, AL 252, AL 281, AL 298, AL 320, AL 333) :

- Majorité absolue des 17 propriétaires pour les actes de gestion pour AL 320 – Placette P2) - exemple

Copropriétés – (AL 204, AL 226, AL 25, AL 299, AL 305, AL 334)

- Suivant la loi de 1965 pour les copropriétés

Ces dispositions sont celles du contrat formé par le cahier des charges des Cottages et les statuts de l'ASL.

Il nous est fait obligation de respecter la loi.

été présents ou représentés à la réunion. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d'urbanisme et de construction.

La cour de cassation a ainsi indiqué que « le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Civ., 3e, 21 janvier 2016, n° 15-10566).

Toutefois Il est précisé que ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. La cour de cassation a ainsi affirmé que « les clauses du cahier des charges, opposables sur le plan contractuel aux colotis, restaient applicables dans leurs rapports entre eux nonobstant le plan local d'urbanisme en vigueur » (Civ., 3e, 13 octobre 2016, n° 15-23674).

Il est proposé de ne pas respecter les statuts de la résidence ainsi que les arrêts de la Cour de cassation pour que l'ASL des Cottages puisse créer sa propre jurisprudence en organisant tous les votes à la majorité relative quel que soit les sujets aussi bien pour l'avenue Ledoux et pour les placettes en acceptant que des propriétaires étrangers aux immeubles concernés puissent prendre part au vote.

1.2 Décision

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL.

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

60) Résolution n°60 Résolution de M. LEQUEUX / Changement de la procédure de vote à bulletin secret de l'ASL

Résolution n° 500 – Changement de la procédure de vote à bulletin secret de l'ASL.

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) |
|---|---|---|
| Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence | Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Les procédures de vote de l'ASL sont définies par nos statuts et par la législation qui régit les assemblées générales d'une société de droit privé.

Le vote à bulletin secret est imposé par nos statuts :

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu au bulletin secret. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le syndic. Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal, certifiée par le syndic et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

La cour de cassation a ainsi indiqué que « le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Civ., 3e, 21 janvier 2016, n° 15-10566).

Toutefois il est précisé que ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. La cour de cassation a ainsi affirmé que « les clauses du cahier des charges, opposables sur le plan contractuel aux colotis, restaient applicables dans leurs rapports entre eux nonobstant le plan local d'urbanisme en vigueur » (Civ., 3e, 13 octobre 2016, n° 15-23674).

Il est proposé de ne pas respecter les statuts de la résidence ainsi que les arrêts de la Cour de cassation pour que l'ASL des Cottages puisse créer sa propre jurisprudence en organisant tous les votes à main levée, uniquement avec la main droite afin d'identifier les votants.

1.2 Décision

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

Fin des résolutions de l'assemblée générale



Formulaire de Vote par correspondance pour l'assemblée générale du 15 mai 2024

#1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY
Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 - Magny les
Hameaux

Propriétaire : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____ Adresse mail : _____

| RÉSOLUTIONS | POUR | CONTRE | ABSTENTION |
|---|------|--------|------------|
| 1) Résolution n°1 BUREAU / Election du président(e) de séance | | | |
| 2) Résolution n°2 BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance | | | |
| 3) Résolution n°3 BUREAU / Election du secrétaire de séance | | | |
| 4) Résolution n°4 RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical | | | |
| 5) Résolution n°5 COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2023 | | | |
| 6) Résolution n°6 COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2025 | | | |
| 7) Résolution n°7 SOLIDARITE ASL : Principe de répartition à 124 parts égales | | | |
| 8) Résolution n°8 COMPTES / Maintien de l'appel trimestriel "autres avances" qui correspond au "Fonds de Réserve" pour la réalisation de travaux sur la résidence | | | |
| 9) Résolution n°9 COMPTES / Vote d'un budget de Frais de Justice dans l'affaire qui oppose l'ASL à M. et Mme LEQUEUX | | | |
| 10) Résolution n°10 SYNDIC / Quitus au Syndic | | | |
| 11) Résolution n°11 JURIDIQUE / Mise en conformité des Statuts de l'ASL | | | |
| 11-1) Résolution n°11-1 JURIDIQUE / Mise en conformité des statuts | | | |
| 11-2) Résolution n°11-2 JURIDIQUE / Audit du cahier des charges | | | |
| 12) Résolution n°12 SYNDIC / Désignation du Syndic - Président de l'ASL et approbation du contrat joint MANDA | | | |
| 13) Résolution n°13 COMITÉ SYNDICAL / Nomination du comité syndical | | | |
| 13-1) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres | | | |

| RÉSOLUTIONS | POUR | CONTRE | ABSTENTION |
|---|------|--------|------------|
| 13-2) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres | | | |
| 13-3) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres | | | |
| 13-4) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres | | | |
| 13-5) COMITÉ SYNDICAL / Nomination des membres | | | |
| 14) Résolution n°14 CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marchés et des contrats | | | |
| 15) Résolution n°15 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 113 de réaliser une isolation thermique extérieure | | | |
| 16) Résolution n°16 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 112 de réaliser une isolation thermique extérieure | | | |
| 17) Résolution n°17 VIE DE L'ASL / Décision à prendre sur le cèdre Placette 4 | | | |
| 18) Résolution n°18 COMPTES / TRAVAUX Clôture du budget travaux "Coupe racine cèdre Placette 4" - AG du 10 05 2023 - résolution 37 | | | |
| 19) Résolution n°19 VIE DE L'ASL / Vote de principe de l'abattage du cèdre avec rognage de la souche et replantation | | | |
| 19-1) Résolution n°19-1 TRAVAUX / Mandat confié au Conseil Syndical et Syndic pour valider un devis pour l'abattage du cèdre avec option rognage de la souche et plantations à l'emplacement du cèdre | | | |
| 19-2) Résolution n°19-2 TRAVAUX / Mandat confié au Conseil Syndical et Syndic pour valider un devis pour l'élagage du cèdre | | | |
| 20) Résolution n°20 VIE DE L'ASL - Dossier Mme BRESSON BOET | | | |
| 21) Résolution n°21 JURIDIQUE / Point explicatif parcelle cadastrale | | | |
| 22) Résolution n°22 CONTRAT / Assurance de l'ASL | | | |
| 23) Résolution n°23 VIE DE L'ASL / Adhésion Association CIEL CALME | | | |
| 24) Résolution n°24 VIE DE L'ASL / Rappel des règles en matière d'installation de caméras de vidéosurveillance | | | |
| 25) Résolution n°25 TRAVAUX / Réfection - Réparation de 23 poteaux de garages | | | |
| 26) Résolution n°26 TRAVAUX / Etat d'avancement du projet ENEDIS / WATELET pour le raccordement des parkings et garages en vue d'installations de bornes électriques de recharges de véhicule | | | |
| 27) Résolution n°27 / Etat d'avancement Travaux Portes des Édicules de Gaz | | | |

| RESOLUTIONS | POUR | CONTRE | ABSTENTION |
|--|------|--------|------------|
| 28) Résolution n°28 / Procédures de Recouvrement | | | |
| 29) Résolution n°29 Résolution de M. LEQUEUX / Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation | | | |
| 30) Résolution n°30 Résolution de M. LEQUEUX / Bornage de mon jardin suivant les plans de 1972 | | | |
| 31) Résolution n°31 Résolution de M. LEQUEUX / Agrandissement de la surface habitable | | | |
| 32) Résolution n°32 Résolution de M. LEQUEUX / Bow windows | | | |
| 33) Résolution n°33 Résolution de M. LEQUEUX / Climatiseurs extérieurs | | | |
| 34) Résolution n°34 Résolution de M. LEQUEUX / Agrandissement 2ème étage | | | |
| 35) Résolution n°35 Résolution de M. LEQUEUX / Isolation extérieure | | | |
| 36) Résolution n°36 Résolution de M. LEQUEUX / Jardin d'hiver | | | |
| 37) Résolution n°37 Résolution de M. LEQUEUX / Utilisation des espaces verts pour un élevage canin | | | |
| 38) Résolution n°38 Résolution de M. LEQUEUX / Mur de séparation | | | |
| 39) Résolution n°39 Résolution de M. LEQUEUX / Pose de panneaux photovoltaïques | | | |
| 40) Résolution n°40 Résolution de M. LEQUEUX / Pose de panneaux photovoltaïques et thermiques | | | |
| 41) Résolution n°41 Résolution de M. LEQUEUX / Pompe à chaleur aérothermique | | | |
| 42) Résolution n°42 Résolution de M. LEQUEUX / Pompe à chaleur géothermique | | | |
| 43) Résolution n°43 Résolution de M. LEQUEUX / Volets roulants | | | |
| 44) Résolution n°44 Résolution de M. LEQUEUX / Peinture de la maison | | | |
| 45) Résolution n°45 Résolution de M. LEQUEUX / Expertise P4 mur fissuré | | | |
| 46) Résolution n°46 Résolution de M. LEQUEUX / Expertise des coffrets de compteurs à gaz | | | |
| 47) Résolution n°47 Résolution de M. LEQUEUX / Enlèvement des volets sur la façade de ma maison | | | |
| 48) Résolution n°48 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'antennes satellites sur le toit | | | |
| 49) Résolution n°49 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'une cheminée ventouse | | | |
| 50) Résolution n°50 Résolution de M. LEQUEUX / Installation d'une cheminée en inox | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| 51) Résolution n°51 Résolution de M. LEQUEUX / Plantation de roseaux et de bambous | | | |
| 52) Résolution n°52 Résolution de M. LEQUEUX / Diffusion des rapports d'expertise mettant en cause la responsabilité civile de l'ASL ou des copropriétés | | | |
| 53) Résolution n°53 Résolution de M. LEQUEUX / Implantation d'un abri de jardin | | | |
| 54) Résolution n°54 Résolution de M. LEQUEUX / Parkings Espaces Verts | | | |
| 55) Résolution n°55 Résolution de M. LEQUEUX / Mise à jour des servitudes et parties communes | | | |
| 56) Résolution n°56 Résolution de M. LEQUEUX / Accès aux bâtiments et locaux de l'ASL | | | |
| 57) Résolution n°57 Résolution de M. LEQUEUX / Mode de fonctionnement ASL et conseil syndical | | | |
| 58) Résolution n°58 Résolution de M. LEQUEUX / Ramassage des poubelles | | | |
| 59) Résolution n°59 Résolution de M. LEQUEUX / Changement des procédures de vote de l'ASL | | | |
| 60) Résolution n°60 Résolution de M. LEQUEUX / Changement de la procédure de vote à bulletin secret de l'ASL | | | |

Signature :

#1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY
Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 - Magny les Hameaux

Je soussigné(e) _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Adresse mail : _____

Donne, par le présent, tous pouvoirs à :

M / Mme _____ ou à défaut M / Mme _____

1) D'assister à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 15 mai 2024 à 17 h 30.

2) De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;

3) D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;

4) De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Dans la mesure où je ne préciserais pas nommément de mandataire, mon pouvoir sera remis au Président de séance pour présider ladite Assemblée Générale avec la faculté pour lui de se substituer à toute personne de son choix. Ce mandat prendra effet donc après désignation du Président de séance. Sera retenu comme pouvoir la dernière personne ayant reçu mon pouvoir.

Signature du mandant

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
"BON POUR POUVOIR"

Dater, signer et mettre de sa main la mention
"BON POUR ACCEPTATION"

Contrat de syndic

MANDA

Ce contrat est adressé à la copropriété :
ASL LES COTTAGES DE CRESSELY - Avenue Claude Nicolas Ledoux,
78114 Magny-les-hameaux



Toutes vos histoires immobilières

10 rue de Tracy, 75002 Paris
01 79 73 11 12 | manda.fr | hello@manda.fr

Contrat de syndic

Entre les soussignées parties, ci-après nommés « Le syndicat » et « Le syndic ».

D'une part, Le syndicat :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante **ASL LES COTTAGES DE CRESSELY - Avenue Claude Nicolas Ledoux, 78114 Magny-les-hameaux**

Numéro d'immatriculation :

Représenté pour le présent contrat par M. / Mme (nom de famille, prénom) :

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du :

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le :

auprès de :

D'autre part le syndic :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

(rayer les mentions inutiles)

~~(Personne physique)~~

~~M/Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement
Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif
Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~

(Personne morale)

La société Hello Syndic, agissant en qualité de syndic professionnel, SAS au capital de 78 406 €, ayant son siège social au 10 rue de Tracy, 75002, Paris, représentée par M. E. KOREN en qualité de président ou M. M. ASSERAF en qualité de directeur général ou toute autre personne dûement habilitée.

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 828 499 897 et est titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété et dont le numéro d'identification est (le cas échéant) 82849989700035 (Mentions propres au syndic soumis à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

Transaction n°CPI 7501 2017 000 019 252, délivrée le 30/05/2020 par la CCI de Paris ;

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 07/04/2017 auprès de la MMA et renouvelé.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 07/04/2017 et renouvelée auprès de GALIAN, dont l'adresse est 61 rue TAITBOUT, 75009 Paris et renouvelé.

~~Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :~~

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)~~

~~Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L443-15 du code de la construction et de l'habitation;~~

~~Ayant son siège à l'adresse suivante~~

~~Représenté(e) par M/Mme (nom de famille, prénom), en qualité de~~

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat



Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an et 2 mois.

Il prendra effet le (1) :

Et prendra fin le (2) :

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (6)

6.1 La fiche synthétique de la copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 € par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2 La transmission des pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : 15 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération de Hello Syndic sont fixées comme suit : du lundi au vendredi de 9h30 à 19h.

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes :



Accueil physique : Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h

- Accueil téléphonique : Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1 Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de 1 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport / ~~sans rédaction d'un rapport~~ via mise à jour des actions et, en présence du président du conseil syndical / ~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles).

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2 Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h, par le syndic / ~~un ou plusieurs préposé(s)~~ (rayer les mentions inutiles) en présentiel / ~~en visioconférence~~ (rayer les mentions inutiles).

7.1.3 Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous (Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.) :

- ~~la préparation, convocation et tenue de 0 assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h ;~~
- l'organisation de 3 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure maximum, par vidéoconférence, conférence téléphonique, ou autre format dématérialisé lorsque proposé par le syndic,

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés;
- Confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 7 083 euros hors taxes et 8 500 euros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / à terme échu (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : paiement trimestriel avec les appels de charges

~~Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes (optionnel).~~

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites / vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décide de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer les mentions inutiles).

- de la somme de 1€ TTC par lot principal (que les parties conviennent de fixer dès à présent).
 ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~



Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit de la somme de (rayer les mentions inutiles)

- 1€ TTC par lot principal (que les parties conviennent de fixer dès à présent).
- ~~de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndic par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée :

- Soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 120€/heure hors taxes, soit 144€/heure toutes taxes comprises.
- Soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

(Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

(au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

| Détail de la prestation | Modalités de tarification convenues |
|--|---|
| La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de plus de 0 heures, à l'intérieur d'une plage horaire de 9h30 à 19h. | Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 |
| L'organisation d'une réunion supplémentaire d'une durée de plus de 0 heures avec le conseil syndical par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3 | |
| La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport , s'il le souhaite en présence du président du conseil syndical / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles) par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1 | |

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

| Détail de la prestation | Modalités de tarification convenues |
|---|---|
| L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic) | Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 |
| La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes | (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.) |



7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

| Détail de la prestation | Modalités de tarification convenues |
|--|---|
| Les déplacements sur les lieux | Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 |
| La prise de mesures conservatoires | |
| L'assistance aux mesures d'expertise | |
| Le suivi du dossier auprès de l'assureur | |

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- ~~sans majoration.~~
- au coût horaire majoré indiqué au 7.2.1.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques. Ces honoraires concernent :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- Les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- Les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.



7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux
(hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

| Détail de la prestation | Modalités de tarification convenues |
|---|---|
| La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception | 25€ HT soit 30€ TTC |
| La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4) | 200€ HT soit 240€ TTC |
| Le suivi du dossier transmis à l'avocat | Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 |

7.2.7. Autres prestations

| Détail de la prestation | Modalités de tarification convenues |
|--|--|
| Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes | Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.) |
| La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic) | |
| La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat | |
| La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965 | |
| La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat | |
| L'immatriculation initiale du syndicat | 200€ HT soit 240€ TTC |



8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel (non applicable)

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété. Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit :

- Forfait annuel €
- Coût horaire €/h
- Autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

| Prestations | Détails | Modalités de tarification convenues |
|--|--|---|
| 9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965) | Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception | 25€ HT soit 30€ TTC |
| | Relance après mise en demeure | |
| | Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé | 120€ HT soit 144€ TTC |
| | Frais de constitution d'hypothèque | |
| | Frais de mainlevée d'hypothèque | |
| | Dépôt d'une requête en injonction de payer | |
| | Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) | |
| Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) | Au tarif indiqué au 7.2.1 | |
| 9.2. Frais et honoraires liés aux mutations | Etablissement de l'état daté Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380€ TTC. | 300€ HT soit 360€ TTC (décret en attente de parution) |
| | Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) | 120€ HT soit 144€ TTC |
| | Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 | |



| Prestations | Détails | Modalités de tarification convenues |
|---|---|---|
| 9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation) | Délivrance d'une copie du carnet d'entretien | 25€ HT soit 30 TTC (gratuit sur extranet) |
| | Délivrance d'une copie des diagnostics techniques | |
| | Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation | |
| | Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967). | |
| 9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965) | Etablissement de l'ordre du jour | Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 |
| | Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions | |
| | Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale | |
| | Établissement de la feuille de présence | |
| | Émargement, vérification des voix et des pouvoirs | |
| | Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux | |
| | Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). | |



10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition du compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : au plus tard dans un délai d'un mois après la date de tenue de l'assemblée générale.

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic, au siège social de la société et pour le syndicat au lieu de situation de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

| |
|-------------|
| Le syndicat |
|-------------|

| |
|-----------|
| Le syndic |
|-----------|

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.



**ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC
LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**

| | PRESTATIONS | DÉTAILS |
|-------------------------|---|---|
| I. - Assemblée générale | I-1 Préparation de l'assemblée générale. | a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. |
| | I-2 Convocation à l'assemblée générale. | a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. |
| | I-3 Tenue de l'assemblée générale. | a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux. |
| | I-4 Information relative aux décisions prises en assemblée générale. | a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes. |
| II. - Conseil syndical | II-5 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ; II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire. | |



| | PRESTATIONS | DÉTAILS |
|--|--|--|
| III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété | III-7 Comptabilité du syndicat. | <p>a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p> |
| | III-8 Comptes bancaires. | <p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p> |
| | III-9 Comptabilité séparée de chaque copropriétaire. | <p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p> |
| | III-10 Autres. | <p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p> |
| | III-11 Remise au syndic successeur. | <p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p> |



| | PRESTATIONS | DÉTAILS |
|--|------------------------------------|---|
| IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété | IV-12 Immatriculation du syndicat. | a) Mise à jour du registre d'immatriculation. |
| | IV-13 Documents obligatoires. | <p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p> |



| | PRESTATIONS | DÉTAILS |
|--|---|--|
| IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété | IV-14 Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés. | <p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p> |



| | PRESTATIONS | DÉTAILS |
|--|--|--|
| IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété | IV-15 Entretien courant et maintenance. | <p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p> |
| V. - Assurances | <p>V-16 Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée général.</p> <p>V-17 Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18 Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p> | |
| VI. - Gestion du personnel | <p>VI-19 Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20 Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21 Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22 Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23 Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24 Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25 Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26 Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27 Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28 contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p> | |



LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

| PRESTATIONS | DÉTAILS |
|---|---|
| I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires | 1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété. |
| II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division : | 4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes. |
| III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres | 6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur. |
| IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965. | |
| V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires) | 10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat. |
| VI. - Autres prestations | 13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat. 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965. |

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.



ANNEXE

Prix et prestations proposées par les syndicis

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndicis. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndicis figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

| | |
|--|---|
| Identification du syndic | Nom : Hello Syndic Dénomination sociale : Hello Syndic Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris N° d'identification : 828 499 897 Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété, n°82849989700035, délivrée le 30/05/2020 par la CCI de Paris Adresse : 10 RUE DE TRACY 75002 PARIS |
| Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation | Adresse : ASL LES COTTAGES DE CRESSELY - Avenue Claude Nicolas Ledoux, 78114 Magny-les-hameaux N° d'immatriculation : Nombre de lots de la copropriété : - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 6 - Autres lots : 0 |
| Durée du contrat | Le contrat est proposé pour une durée de 1 an et 2 mois. |
| Quotité des heures ouvrables | Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h |
| Horaires de disponibilité | Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Accueil Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue Physique <input checked="" type="checkbox"/> Téléphonique <input checked="" type="checkbox"/> Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h |

2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

| |
|--|
| La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de : |
| 7 083 € HT, soit 8 500 € TTC. |
| Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois : |
| <input type="checkbox"/> non |
| <input checked="" type="checkbox"/> oui, selon les modalités suivantes : |
| ▪ lors de la signature du nouveau contrat Hello Syndic |

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic



| | |
|--|---|
| Visites et vérification de la copropriété | Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 1 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non |
| Tenue de l'assemblée générale annuelle | L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures. L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h. |

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

| | | |
|--|---|---|
| Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1) | oui <input type="checkbox"/> | non <input checked="" type="checkbox"/> |
| | La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h. | |
| Réunions avec le conseil syndical | oui <input checked="" type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> |
| | L'organisation de 3 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h. | |

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 120€/heure HT, soit 144€/heure TTC.

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique 120€/heure HT, soit 144€/heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

| | Au temps passé | Tarif forfaitaire total proposé |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|
| Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h. Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à % du coût horaire TTC prévu au point 3. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

| | Au temps passé | Tarif forfaitaire total proposé |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Déplacements sur les lieux | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Prise de mesures conservatoires | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Assistance aux mesures d'expertise | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Suivi du dossier auprès de l'assureur | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à ...% du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques



Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

| | Au temps passé | Tarif forfaitaire total proposé |
|---|-------------------------------------|---|
| Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> 25€ HT soit 30€ TTC |
| Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique » | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Suivi du dossier transmis à l'avocat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 25€ HT soit 30€ TTC

Relance après mise en demeure : 25€ HT soit 30€ TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 300€ HT soit 360€ TTC.

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

Opposition sur mutation : coût horaire unique 120€/heure HT, soit 144€/heure TTC.

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : coût horaire unique 120€/heure HT, soit 144€/heure TTC.

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)



Rapport moral du conseil syndical de l'association syndical libre Les Cottages de Cressely, pour la période du 10 mai 2023 au 15 mai 2024

Tout d'abord, le conseil syndical souhaite la bienvenue aux nouveaux arrivants dans la résidence.

1 Préparation de l'assemblée générale du 15 mai 2024

La présente assemblée générale (AG) a progressivement été préparée par le conseil syndical (CS), lors de ses différentes réunions mensuelles (cf. *infra*, liste en annexe 8.1), et avec Hello Syndic, devenu MANDA (dénommé « syndic » dans ce qui suit) :

- 2 février 2024, première réunion de préparation de l'AG avec le syndic ;
- 15 février 2024, envoi par le CS au syndic d'une liste de résolutions (cf. *infra*, synthèse en annexe 8.2) à prendre en compte pour l'ordre du jour des AG de l'association syndical libre (ASL) ou des copropriétés, dans un souci de cohérence d'ensemble ;
- 8 mars 2024, seconde réunion ;
- 29 mars 2024, dernière réunion avant l'envoi des convocations.

Pour préparer les résolutions et le budget prévisionnel, le conseil syndical a fait établir de son côté un certain nombre de devis pour servir de référence ou à soumettre aux votes pour les résolutions de l'assemblée générale.

Le 22 mars 2024, le syndic a proposé un budget prévisionnel 77 300,00 €, qui tient compte des dépenses normales et des contrats en cours (pour mémoire, le budget précédent était de 78 900,00 €) : après analyse et compte tenu des dépenses 2024 déjà engagées, le conseil syndical propose un budget prévisionnel de 78 900,00 €.

2 Suivi de l'exécution des décisions des dernières assemblées générales

Le conseil syndical a suivi la réalisation des travaux votés lors de l'assemblée générale de l'ASL du 10 mai 2023, à savoir :

| N° | Résolution | Situation / Difficultés rencontrées |
|----|--|--|
| 23 | VIE DE L'ASL / Pose de Balise Antibruits (relevés sonores) | La convention est signée ; le capteur de mesure de bruit des avions a été installé et mis en service par l'association BRUIPARIF. Ses mesures apparaissent sur le site de l'association : https://survol.bruitparif.fr/ . |

| | | |
|----|--|--|
| 25 | TRAVAUX de Bornes de recharges Electriques avec ENEDIS | L'avancement de cette résolution est présenté et fait l'objet d'une résolution du syndic lors de l'AG. |
| 26 | TRAVAUX/ Travaux de Terrassement liés au raccordement ENEDIS pour les bornes de recharges pour véhicules électriques | L'avancement de cette résolution est présenté et fait l'objet d'une résolution du syndic lors de l'AG. |
| 27 | TRAVAUX / Campagne Annuelle d'élagage | Le catalpa de P3 a été élagué. |
| 28 | TRAVAUX / Marquage interdiction de stationner Zébras | Le marquage de l'interdiction de stationner sur les zébras au sol pour P6 et P7 est réalisé. La société a aussi marqué la zone P2 par erreur (hors devis, donc bien évidemment non facturé). |
| 29 | TRAVAUX / Rénovation des allées | La rénovation prévue des allées est réalisée. |
| 30 | TRAVAUX / Décision concernant la réalisation des travaux de pose de plots borne incendie | La borne incendie est protégée par 2 plots en béton. |
| 31 | VIE DE L'ASL / Interdiction de stationner sur l'emplacement de parking réservé pour l'entreprise en charge des espaces verts | Le panneau d'interdiction est posé ; merci à tous de bien le respecter, pour permettre à l'entreprise en charge des espaces verts d'intervenir comme prévu sur la résidence. |
| 34 | TRAVAUX / Coupe (stop) racines du cèdre Placette 4 | Cette opération n'a pas été réalisée, car fortement déconseillée par les différentes sociétés contactées. Le cèdre fait l'objet de nouvelles résolutions au titre de la présente AG : - soit il est coupé ; - soit il est impératif de procéder à son élagage pour des questions de sécurité. |
| 37 | JURIDIQUE / VIE DE L'ASL / Etude des Statuts et du cahier des charges de la copropriété | L'avancement de cette résolution est présenté et fait l'objet d'une résolution du syndic lors de la présente AG 2024. |

Le coffrage du boîtier électrique sur P3, voté lors de l'AG de 2020, résolution n° 17, est enfin réalisé, après de nombreuses relances par le syndic et le conseil syndical auprès de la société.

Enfin, le remplacement des portes des édicules gaz, voté lors de AG 2022, résolution n° 17, a nécessité de très nombreuses relances par mails et par téléphone, tant par le syndic que par le conseil syndical. Le 25 mars 2024, le CS a demandé au syndic de faire un courrier officiel à la société pour demander la livraison des portes et le démarrage du chantier le 15 avril 2024 au plus tard, faute de quoi, le contrat sera cassé et la caution devra être rendue (mise en demeure de remboursement). Au jour de l'édition du présent rapport moral, le syndic reste en attente de la réponse de l'entreprise.

Compte rendu concernant les mandats précis donnés au conseil syndical par la dernière assemblée générale

La dernière assemblée générale a donné deux mandats précis au conseil syndical :

- résolution n°24, le conseil syndical peut faire des interventions à titre d'urgence, sans avoir recours à la convocation d'une assemblée générale, pour un montant maximal

de chaque intervention de 3 000 € TTC. Les interventions réalisées à ce titre sont les suivantes :

- remplacement par le CS du ralentisseur endommagé à l'entrée de la résidence, pour un montant du ralentisseur et des tirefonds de 300 € TTC ;
- suivi du remplacement de plaques de toit sur les garages de P5 (infiltration d'eau) pour un coût de 1 650 € TTC ;
- résolution n°34, le conseil syndical devait faire poser un coupe racines pour un montant maximal de 2 000 € TTC : travaux non réalisés, voir explications données chapitre 2 *supra*.

3 Suivi des dépenses annuelles

Le conseil syndical a été consulté pour le changement d'assureur (cf. *infra* chapitre 6).

4 Contrôle annuel des comptes et de la situation financière

Les contrôles des dépenses, des consommations et de la situation financière ont été faits une fois par trimestre, par Madeleine Michelet pour le CS et par Stéphane pour le syndic.

Les comptes annuels 2023 ont été communiqués au CS par le syndic le 22/03/24.

La synthèse des principaux éléments constatés est la suivante :

- il y a pour près de 3 100 € de frais de justice ;
- les frais imputés sur la ligne intitulée « honoraires huissier » sont sous un mauvais libellé : il s'agit des frais d'avocats impayés ;
- l'ensemble des frais d'avocats est de 6 420 € ;
- les frais de pilotage et de suivi des contentieux, pour un montant de 3 060 €, ont été enregistrés au 26 décembre 2023, soit 35 factures dont le CS n'avait pas connaissance plus tôt : il est attendu du syndic une facturation au minimum trimestrielle pour permettre au CS un meilleur suivi de ce type de dépenses non prévues ;
- le cumul des frais d'avocats et des frais de pilotage et de suivi des contentieux par le syndic, conduit à près de 10 000 € à date ;
- 5 propriétaires ont des dettes de plus de 1 000 €, voir de 2 000 € pour certains (pour rappel, les charges ASL appelées pour chaque propriétaire en 2023 étaient de 827,97 €) : le conseil syndical a demandé au syndic de procéder à la relance des propriétaires les plus débiteurs.

5 Suivi des procédures judiciaires

Concernant le pourvoi en cassation initié par Monsieur Lequeux à l'encontre de l'ASL et du syndic des copropriétaires, le conseil syndical a été sollicité :

- pour valider la désignation et les honoraires de l'avocate recommandée par Maître Benois, en charge du dossier jusqu'à présent qui ne peut pas assurer la représentation devant la Cour de cassation ;
- pour relire le projet de mémoire en défense établi par l'avocate.

Le conseil syndical a été informé de l'aboutissement des deux conciliations réalisées entre deux copropriétaires et le syndic, portant sur :

- un litige concernant le vote de la résolution n°33 de l'AG 2023, relative à l'abattage du cèdre sur P4 ;
- un litige concernant le non envoi par le syndic à une propriétaire de la convocation pour l'AG de l'ASL 2023.

6 Renégociation des contrats

En 2023, l'ensemble de la résidence était couvert par une assurance pour un montant de 3 000 €, couvrant *a priori* les copropriétés, ce qui finalement ne semble pas le cas et a donc enclenché une consultation par le syndic pour avoir des contrats séparés ASL / copropriétés (voir les résolutions explicatives présentées en AG ASL/copropriétés par le syndic) :

- le premier devis reçu est de 5 580 € TTC, pour une surface largement inférieure à celle de la résidence incluant les surfaces des copropriétés ;
- après négociation, le devis finalement retenu est de 1 300 € TTC pour l'ASL uniquement : l'assurance des copropriétés fait l'objet de résolutions pour la présente AG.

7 Traitement des dossiers divers non déjà vus dans les points précédents

Le conseil syndical a suivi la bonne exécution ou réalisé les actions d'entretien suivantes, non définies en assemblée générale :

- récupération par un apiculteur d'un essaim d'abeilles ;
- aide par le CS pour la recherche de l'origine de l'infiltration d'eau dans un garage sur P1 : le changement du drain d'évacuation de la gouttière a été réalisé par les copropriétaires de la placette lors de la journée verte ;
- remplacement par le CS des quelques ampoules grillées de lampadaires des allées piétonnes ;
- remise en marche de la lumière dans le local poubelle de P4 ;
- contrôle annuel des extincteurs de la résidence ;
- opération poubelles jaunes de Noël pour le recueil des emballages ;
- tri par le CS et remplacement des poubelles cassées de la résidence (a nécessité deux campagnes avec Saint Quentin en Yvelines) ;
- suivi de l'entretien des espaces verts (dont petites tailles et élimination des nouveaux nids de chenilles processionnaires) ;
- vérification des points d'eau des placettes et de leur consommation réelle au compteur en regard de la facturation ;
- suivi du curage et du contrôle annuel du réseau d'assainissement des eaux usées et de pluie ;
- enquête auprès des présidents de placettes concernant la présence de rats sur la résidence ;
- traitement des réclamations des copropriétaires (cf. annexe 8.4) ;
- rédaction de la gazette mensuelle.

8 Annexes

8.1 Calendrier des réunions du conseil syndical (dates et objet)

Le conseil syndical s'est réuni 9 fois sur la période, soit tous les mois sauf pendant la période estivale :

- 16 juin 2023 ;
- 19 septembre 2023 ;
- 4 octobre 2023 ;
- 15 novembre 2023 ;
- 6 décembre 2023 ;
- 10 janvier 2024 ;
- 7 février 2024 ;
- 6 mars 2024 ;
- 3 avril 2024 (prévu).

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont concerné :

- les travaux réalisés, en cours ou à lancer ;
- les devis à demander ;
- les contrats, notamment pour l'électricité et les assurances ;
- l'avancement de la mise à jour des statuts et du cahier des charges via le syndic ;
- le traitement des demandes des copropriétaires faites directement au conseil syndical ;
- les échanges avec le syndic (mails, documents, réunions) ;
- la préparation des réunions avec le syndic ;
- les sujets à mettre à l'ordre du jour de la présente assemblée générale ;
- le suivi des comptes ;
- la validation du projet de gazette mensuelle, avant diffusion aux présidents des copropriétés et affichage sur les portes des locaux des poubelles de toutes les placettes.

Des réunions du conseil syndical ont été l'occasion de partager une boisson et des gâteaux ou friandises, moments des convivialités (aux frais de ses membres). Le 10 janvier 2024, le conseil syndical a invité les présidents des placettes à le rejoindre en fin de séance pour partager la galette.

8.2 Listes des résolutions transmises par le conseil syndical au syndic pour l'assemblée générale

Le 15 février 2024 le CS a transmis au syndic une liste de résolutions, dont la synthèse est la suivante :

- assemblées générales des copropriétés :
 - rappel de la loi et explication du basculement progressif de la répartition des frais d'entretien et des travaux sur les copropriétés (sans vote) ;
 - explication du surcoût des contrats d'assurance 2024 (sans vote) ;
 - contrats d'assurance renégociés (échéance contrats actuels fin juin 2024 ; objectif : un seul courtier pour l'ensemble des contrats ASL et copropriétés) ;
 - réfection des toitures des garages (à l'identique de la résolution n°13 de 2023) ;
 - spécifique P2 :
 - branchement des bornes électriques de recharge des véhicules (nouvelle proposition de la résolution non retenue par l'AG de P2 en 2023) ;

- budget spécifique pour les futures actions judiciaires ;
- assemblée générale de l'ASL :
 - résolution pour garder le principe de solidarité ASL/copropriétés pour l'entretien et la maintenance de la résidence pour 2024/2025 ;
 - avancement des procédures judiciaires (avec rappel du budget voté en 2023) et surcoût avocat (sans vote) ;
 - budget ASL pour les futures actions judiciaires ;
 - évolution des statuts et bilan des coûts induits ;
 - budget pour l'étude du cahier des charges de la résidence en 2024-2025 ;
 - point parcelle cadastrale à l'entrée de la résidence (sans vote) ;
 - surcoût des contrats d'assurances 2024 (sans vote) ;
 - proposition de contrats d'assurance renégociés ;
 - branchement bornes électrique : suite à donner, dont devis ENEDIS et terrassements ;
 - élagage du cèdre de P4 ;
 - réparation de 23 poteaux des garages ;
 - reconduction de l'adhésion à l'association Ciel calme ;
 - rappel de la loi concernant l'utilisation des caméras de surveillance (sans vote).

Ces résolutions ont servi de base à la réunion du 8 mars 2024 entre le CS et le syndic, consacrée au cadrage du contenu des assemblées générales de l'ASL et des copropriétés.

8.3 Liste des courriers échangés avec le syndic

Les nombreux échanges avec le syndic ont été réalisés par messagerie électronique, avec pièce jointe le cas échéant (devis, photos, relevés d'actions, projets de documents, etc.).

A ce titre, le conseil syndical regrette un certain manque de fluidité de la part de Hello Syndic dans les réponses apportées aux mails du conseil syndical. Ceci reste donc un point à améliorer pour le futur.

8.4 Liste des réclamations des copropriétaires traitées par le conseil syndical

Le conseil syndical a traité, en relation avec le syndic, les réclamations suivantes de copropriétaires :

- chéneau garage mitoyen avec la maison n°64 bouché et plaque de toiture des garages fendue : sujet traité et clos ;
- entrée d'eau dans un garage de P4 : en attente d'informations complémentaires de la propriétaire (n°74) ;
- dégradation avancée de plusieurs poteaux en bois des garages, nécessitant leur changement impératif pour des questions de sécurité : fait l'objet d'une résolution pour l'AG de l'ASL (cf. chapitre 8.2 *supra*) ;
- chenilles processionnaires sur P6.

8.5 Précisions concernant l'assistance du conseil syndical par une association ou un technicien (raisons et frais engagés)

Le conseil syndical n'a bénéficié d'aucune assistance.

8.6 Dépenses du conseil syndical

Les dépenses du conseil sur la période sont les suivantes :

- achat de deux cartouches d'encre pour un montant de 48 € ;
- achat de 3 chapeaux de regard d'évacuation de gouttières pour 14 € ;
- achat de 3 rouleaux de Rubalise© de signalisation pour 12 € ;
- achats pour le « pot » de la présente assemblée générale (montant non connu à la date du présent rapport).

Merci pour votre attention.

■ Le conseil syndical, le 1^{er} avril 2024 à 18h13

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
LES COTTAGES DE CRESSELY

TITRE I

FORMATION - DÉNOMINATION - OBJET - SIÈGE - DURÉE

OBSERVATIONS LIMINAIRES :

Les présents statuts sont des statuts modifiés, pour tenir compte notamment de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et de son décret d'application n 2006-504 du 3 mai 2006.

Demeureront annexés aux présents statuts mis en conformité la liste des immeubles compris dans le périmètre de l'Association, ainsi que le plan parcellaire.

Certaines mentions n'étant plus d'actualité, elles ont été supprimées.

Les annexes aux présents statuts (liste des immeubles et plan parcellaire) font indissociablement corps avec eux.

ARTICLE 1 – FORMATION

La présente Association Syndicale Libre, outre ses statuts, est régie par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, le décret du 3 mai 2006 précités.

En vertu de l'article 3 alinéa 1^{er} de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, les droits et obligations dérivant de la constitution de la présente Association sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre et les suivent en quelque mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre.

ARTICLE 2 – MEMBRE

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'une des maisons ou d'un immeuble quelconque dépendant dudit ensemble immobilier, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale. La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs ayants-droit, le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. En conséquence, chaque copropriétaire devra, en cas

d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

En vertu de l'article 3 alinéa 2 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, en cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Dans cette hypothèse, l'Association devra en être avisée.

ARTICLE 3 – OBJET

L'Association Syndicale a pour objet :

L'établissement, la gestion et l'entretien de la rue privée jusqu'à son classement par l'Administration, ainsi que des espaces aménagés, et des installations de toutes sortes desservant l'ensemble immobilier.

La répartition des dépenses entre les membres de l'Association,

Le recouvrement et le paiement de ces dépenses,

Et, d'une façon générale, l'administration, la gestion et la Police des voies, installations, espaces aménagés et ouvrages desservant l'ensemble immobilier, ainsi que l'application des dispositions du Cahier des Charges qui règlementent l'usage des parcelles et maisons dans l'intérêt commun ; à ce dernier titre, et en tant que de besoin, l'Association Syndicale est investie de plein droit, des pouvoirs nécessaires, par les propriétaires des parcelles et maisons.

ARTICLE 4 – DENOMINATION

L'Association Syndicale est dénommée :

« ASSOCIATION SYNDICALE LES COTTAGES DE CRESSELY ».

ARTICLE 5 – SIEGE

Son siège est fixé au domicile du Syndic ; il pourra être fixé en tout autre endroit par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 6 – DUREE

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 15 ci-après.

TITRE II
FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION
ORGANES ADMINISTRATIFS

Les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement : l'Assemblée Générale, le Syndic **et le Comité syndical**.

ARTICLE 7 - ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale. Elle peut également modifier les présents statuts et les dispositions du Cahier des Charges ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité, ainsi que celles concernant l'application des dispositions du Cahier des Charges qui réglementent l'usage des parcelles dans l'intérêt commun.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d'urbanisme et de construction.

L'assemblée générale se compose des propriétaires des 124 terrains ou de leurs représentants, sans exception, pour toutes décisions concernant l'ensemble immobilier.

Elle ne se compose que des propriétaires d'un groupe d'habitations pour toutes décisions concernant seulement ce groupe.

Les propriétaires indivis doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun. Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi ou en dehors des membres de l'Association. Les mandats se donnent par écrit.

L'assemblée générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndic le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndic par la moitié au moins des membres de l'assemblée. Les convocations sont adressées au moins **21 jours un mois** avant la réunion. Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaux ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé **ou voie électronique si le copropriétaire signe préalablement un consentement digital**.

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié. Lorsque cette condition n'est pas remplie,

une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première. La deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Les membres de l'assemblée générale disposent d'autant de voix qu'ils ont de tantièmes de propriété sur les biens indivis de l'ensemble immobilier si les décisions à prendre concernant cet ensemble, ou sur les biens indivis du groupe d'habitations, si les décisions à prendre concernent uniquement ce groupe.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix **des membres présents ou représentés**. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages de caractère somptuaire, la décision doit être prise à l'unanimité. Par contre, lorsqu'il s'agit d'ouvrages nouveaux nécessaires ou très utiles, la décision est prise à la majorité **des membres présents ou représentés**.

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation ; ce lieu doit se trouver dans le département des Yvelines. L'assemblée est présidée par l'un des syndicaux ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire. Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des syndicaux présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président et le secrétaire. Elle doit être communiquée à tout syndicaux le requérant.

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu **à main levée ou par correspondance sans mention nominative des copropriétaires dans le procès-verbal au bulletin secret**. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le syndic. Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal, certifiée par le syndic et adressée sous pli recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 8 – SYNDIC

Les syndicaux réunis en assemblée générale **élisent pour un an minimum éliront pour trois ans et pour la première fois dans les six mois qui suivront la constitution définitive du syndic**, un syndic pris parmi ou en dehors d'eux, dont les pouvoirs sont fixés ci-après, étant tenu compte que l'énonciation de ces pouvoirs est énumérative et non limitative.

Il est précisé, en tant que de besoin, que le syndic occupe les fonctions de Président au sens de l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et de l'article 5 du décret du 3 mai 2006.

En concertation avec le comité syndical, le syndic a pleins pouvoirs pour représenter l'Association tant vis-à-vis des tiers qu'auprès des administrations et des pouvoirs publics, faire toutes démarches, exécuter toutes décisions de l'assemblée générale, payer toutes factures, passer tous marchés, arrêter tous mémoires, signer tous contrats, notamment pour l'entretien des diverses installations, défendre à toutes actions, assigner devant tous tribunaux

compétents, choisir tous avocats, requérir tous jugements et arrêts, les lever, signifier, en un mot, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'entière exécution des jugements et arrêts.

Il a tous pouvoirs à l'effet d'obtenir par tous moyens légaux et voies de droit, à l'encontre de tout propriétaire et de ses ayants-cause, le respect et l'exécution du Cahier des Charges, et notamment des dispositions dudit Cahier qui réglementent l'usage des parcelles et maison dans l'intérêt commun.

Il a notamment, **toujours en concertation avec le comité syndical**, les pouvoirs d'administration nécessaires pour l'entretien et la réparation de la rue, des espaces aménagés et des installations desservant l'ensemble ou un groupe d'habitations, pour payer toutes sommes dues, répartir les dépenses, percevoir les sommes incombant à chaque propriétaire, en donner quittance.

Il est, en outre, investi des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer et signer, au nom de tous les propriétaires, tout acte de cession gratuite de la voie privée desservant l'ensemble immobilier lors du classement de cette voie dans la voirie communale.

Il désigne l'architecte de l'ensemble immobilier, à charge pour lui de faire ratifier cette désignation par l'assemblée générale.

ARTICLE 9 – LE COMITE SYNDICAL

En application de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'Association est administrée par un comité syndical composé de trois membres au moins, choisis parmi les membres de l'Association, leurs représentants légaux ou statutaires ou un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Ils sont élus en assemblée générale à la majorité des voix de tous les membres de l'Association. La délibération qui les nomme fixe la durée de leur mandat, qui ne peut excéder trois ans.

Les membres du comité syndical peuvent être des personnes physiques ou morales.

Le comité syndical règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association.

Il a notamment sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre tous les biens, espaces et éléments d'équipements dont la charge incombe à l'Association,

- Il engage et congédie le personnel de l'Association, dont il fixe la rémunération, en fonction du budget approuvé par l'Assemblée Générale,

- Il fait effectuer tous travaux d'entretien et de réparation courants dans les limites des budgets votés et en outre, tous autres travaux nécessaires et urgents,

- Il fait effectuer tous travaux de remplacement, de réfection de biens et équipements dont l'Association à la charge. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement,

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit, place et retire des fonds,

- Il fait toutes opérations avec les services postaux, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,

- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions,

- Il contracte tous engagements dans la limite des pouvoirs qui lui sont donnés ci-dessus,

- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des membres de l'Association, prépare le budget et arrête les comptes à soumettre à l'approbation de l'Assemblée,

- Il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; et le cas échéant, il procède à toutes voies d'exécution pour le recouvrement de ces charges,

- Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers de l'A.S.L.,

Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

Il peut également recevoir toutes missions et délégations de l'Assemblée Générale.

Il peut déléguer toute ou partie de ses prérogatives au Syndic. A cet égard, le comité syndical délibère, lors du début du mandat du Syndic, sur l'étendue exacte des délégations de pouvoirs qu'il entend lui conférer. Il peut modifier ou révoquer ces délégations à tout moment.

Pour assurer la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, l'Association pourra engager toute personne de son choix et notamment un administrateur de biens professionnel, en limitant toutefois la durée de son mandat de manière que lors de sa réunion, l'Assemblée Générale puisse prendre librement les dispositions qu'elle jugera utile pour assurer cette gestion.

ARTICLE 10 – FRAIS ET CHARGES

Toutes les charges relatives à l'entretien, aux travaux de réfection et de réparation de la rue, des espaces aménagés, ainsi que tous ceux d'entretien, de réfection et d'administration des installations de toutes sortes desservant l'ensemble immobilier ou un groupe d'habitations seront réparties dans les conditions fixées au Cahier des Charges qui précède.

Tous les frais, charges et travaux quelconques, les branchements particuliers, les conduites particulières d'électricité, d'eau, de gaz ou d'égoût desservant chaque terrain ou maison, en un mot, tout ce qui sera spécial à chaque maison sera à la charge de chaque propriétaire.

Chaque acquéreur, en outre, de sa part ordinaire dans les charges sera tenu de payer entre les mains du syndic la somme qui sera jugée nécessaire par ce dernier, d'accord avec lui ou fixée par un expert en cas de désaccord, pour faire aux choses indivises, les réparations des dégradations qu'il aura pu occasionner par ses travaux ou autrement. Cet expert sera désigné à l'amiable ou par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique, ainsi que les frais et honoraires du syndic.

Dans un délai de quinze jours après une assemblée générale annuelle, les propriétaires devront verser au syndic, afin de lui éviter toute avance de fonds durant l'année qui suivra, une provision dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic tiendra la comptabilité des recettes et dépenses. Tous les ans, il dressera un état général des dépenses avec indication de leur répartition entre les propriétaires. Il adressera une copie de cet état à chaque propriétaire un mois au moins avant la réunion de l'assemblée générale annuelle. Cette assemblée statuera sur l'état des dépenses et des recettes présenté par le syndic.

Chaque propriétaire devra faire le versement entre ses mains de la part lui incombant dans les dépenses communes, dans les quinze jours qui suivront l'approbation des comptes, déduction faite toutefois de la provision précédemment versée pour les dépenses de cette même année. Faute de paiement dans les délais fixés, de cette somme et de la nouvelle provision fixée comme il est dit plus haut, pour les dépenses de la nouvelle année, chaque propriétaire pourra y être contraint par les voies et moyens de droit, sur la poursuite du syndic qui a tous les pouvoirs à cet effet.

ARTICLE 11 – SOLIDARITE ENTRE PROPRIETAIRES ET HERITIERS

Si un immeuble appartient à plusieurs propriétaires indivis, ceux-ci seront tenus indivisiblement et solidairement à l'égard de l'Association syndicale, pour le paiement de toutes charges et l'exécution de toutes conditions. Les héritiers et représentants de chaque syndicataire seront également tenus solidairement d'exécuter les conditions et de payer toutes les charges.

Enfin, tout propriétaire est responsable tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par ses auteurs. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour les cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.

ARTICLE 12 – CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale, un Syndic peut être désigné d'office par le Tribunal Judiciaire à la requête d'un membre de l'Association.

Il dispose des pouvoirs du Président de l'Association Syndicale sans limitation.

ARTICLE 13 - MUTATION

Conformément à l'article 3 alinéa 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Syndicale, avis de la mutation devra être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut

de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association, qui pourra faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, le président de l'association syndicale tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire.

A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association lui sera notifiée par le Notaire qui en fera le constat.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association Syndicale devra en cas de transfert de propriété informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes.

Il devra informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

ARTICLE 14 – DISTRACTION

La distraction du périmètre de l'Association Syndicale ne pourra s'opérer qu'aux conditions suivantes :

- Le lot concerné ne devra plus avoir accès, ni bénéficier ou pouvoir bénéficier de quelque façon que ce soit d'aucun élément ou équipement commun géré par l'Association ;
- Le membre de l'Association souhaitant cette distraction devra soumettre au vote de l'Assemblée Générale une résolution y étant relative ;
- Dans le cadre de cette résolution, il devra s'engager à prendre en charge les frais de modification des statuts en résultant ;
- Il devra par ailleurs être à jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, lors du vote de la résolution, d'aucune dette de quelque sorte que ce soit vis-à-vis de l'Association.

Le vote concernant la distraction de l'un des immeubles au sens de l'article 3 du décret du 3 mai 2006 se fera à l'unanimité de l'ensemble des membres de l'Association, sans que soit possible la convocation d'une seconde Assemblée.

ARTICLE 15 - DISSOLUTION

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1° - Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-avant.

2° - Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres.

ARTICLE 16 – POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour effectuer les formalités de déclaration en Préfecture et de publication au Journal Officiel, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et aux articles 4 et 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes.

Annexe 1 : liste des immeubles

Annexe 2 : plan parcellaire

PROJET

Annexe 1 : État financier après répartition au 31/12/2023

| I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------|---------------|--------------------------|--|-----------------------------|---------------|
| TRÉSORERIE | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS | PROVISION ET AVANCES | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS |
| 5120 | Compte courant Montepaschi - Compte courant | 150 102.14 | 48 263.16 | 1031 | Avances de trésorerie | 2 835.55 | 2 835.55 |
| 5120 | Livret A Montepaschi Compte rémunéré | | 77 562.64 | 1033 | Autres avances | 111 880.72 | 30 957.39 |
| | | | | 1050 | Fonds de travaux | | 1 062.64 |
| | | | | 1200 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles | 49 898.35 | 103 753.21 |
| TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I | | 150 102.14 | 125 825.80 | TOTAL I | | 164 614.62 | 138 608.79 |
| II - CRÉANCES | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS | II - DETTES | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS |
| 4010 | Fournisseurs débiteurs | 2 336.51 | 2 923.47 | 4010 | Fournisseurs créditeurs | 7 670.03 | 8 499.39 |
| 4500 | Copropriétaires débiteurs | 20 154.05 | 17 211.21 | 4080 | Factures non parvenues | 1 053.30 | 2 031.27 |
| 4711 | Régularisation des charges - Débiteur | 6 900.56 | 6 531.04 | 4500 | Copropriétaires créditeurs | 7 506.32 | 4 611.03 |
| 4730 | Rompus * | 3.03 | 5.93 | 4630 | Anciens copropriétaires | 781.03 | 821.27 |
| 4860 | Charges constatées d'avance | 3 961.65 | 2 563.02 | 4722 | Régularisation des travaux - Crédeur | 1 832.64 | 488.72 |
| TOTAL II | | 33 355.80 | 29 234.67 | TOTAL II | | 18 843.32 | 16 451.68 |
| TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II) | | 183 457.94 | 155 060.47 | TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II) | | 183 457.94 | 155 060.47 |
| EMPRUNTS : MONTANTS RESTANTS DÛS | | | | | | - | - |

* Les rompus sont des reliquats dus aux arrondis générés lors de la régularisation des charges en fin d'exercice.

Annexe 2 : Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

| CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | | | | PRODUITS POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET | | | | POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET | | | |
| | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONNEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONNEL À VOTER | | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONNEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONNEL À VOTER |
| | | N-1 | N | N | N+1 | N+2 | | | N-1 | N | N | N+1 | N+2 |
| 6010 | Facture d'eau | 134.77 | 150.00 | 198.18 | 150.00 | 200.00 | 7010 | Provisions sur opérations courantes | 78 900.00 | 78 900.00 | 78 900.00 | 78 900.00 | 78 900.00 |
| 6020 | Consommation Électricité | 4 719.43 | 5 000.00 | 5 934.66 | 5 000.00 | 5 000.00 | 7180 | Produits exceptionnels | | | 3 524.42 | | |
| 6040 | Achats produits d'entretien et petits équipements | 1 449.04 | 1 000.00 | 452.68 | 1 000.00 | 1 000.00 | | | | | | | |
| 6060 | Fournitures de bureau | | | 52.98 | | | | | | | | | |
| 6060 | Fournitures diverses non-récupérables | 234.18 | | 110.40 | | | | | | | | | |
| 6140 | Contrat de sécurité incendie | 844.98 | 850.00 | 903.48 | 1 000.00 | 1 000.00 | | | | | | | |
| 6140 | Contrat hébergement site internet | 26.77 | 30.00 | 28.66 | 30.00 | 50.00 | | | | | | | |
| 6140 | Entretien divers | 484.00 | 3 300.00 | 658.80 | 1 000.00 | 1 000.00 | | | | | | | |
| 6140 | Frais d'abonnement | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | | | | | | | |
| 6140 | Contrat entretien - Jardins & espaces | 46 127.40 | 46 100.00 | 46 087.20 | 46 500.00 | 46 500.00 | | | | | | | |



| CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | | | | PRODUITS POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET | | | | POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET | |
| | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONEL À VOTER | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONEL À VOTER |
| | N-1 | N | N | N+1 | N+2 | | N-1 | N | N | N+1 | N+2 |
| | verts | | | | | | | | | | |
| 6150 | Travaux jardins & espaces verts | 420.00 | | | | | | | | | |
| 6150 | Travaux divers | 720.00 | 3 330.00 | 8 453.60 | 3 670.00 | 5 100.00 | | | | | |
| 6150 | Entretien curage des canalisations | 5 805.18 | 5 760.00 | 5 946.93 | 6 000.00 | 6 000.00 | | | | | |
| 6150 | Entretien collecteurs eaux usées | | 830.00 | | | | | | | | |
| 6160 | Assurance multi-risques | 2 977.95 | 2 900.00 | 1 890.45 | 3 000.00 | 1 500.00 | | | | | |
| 6211 | Honoraires gestion syndic | 8 000.00 | 8 000.00 | 8 000.00 | 8 000.00 | 8 000.00 | | | | | |
| 6213 | Affranchissements | 1 287.27 | 600.00 | 977.23 | 600.00 | 600.00 | | | | | |
| 6222 | Démarches sur règlement & division | 240.00 | | | | | | | | | |
| 6222 | Pilotage et suivi des contentieux | 744.00 | | 3 060.00 | | | | | | | |
| 6223 | Autres honoraires | 123.94 | | | | | | | | | |
| 6230 | Honoraires avocats | 10 822.67 | | 3 900.00 | 1 900.00 | 1 900.00 | | | | | |
| 6230 | Honoraires huissiers | 289.26 | | 70.48 | | | | | | | |
| 6230 | Tiers intervenant | 100.00 | | | | | | | | | |



| CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | | | | PRODUITS POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|---|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|
| POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET | | | | POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET | | | |
| | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONEL À VOTER | | EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONEL À VOTER | | |
| | N-1 | N | N | N+1 | N+2 | | N-1 | N | N | N+1 | N+2 | | |
| 6240 | Frais du conseil syndical | | 47.96 | | | | | | | | | | |
| 6330 | Taxes foncières | 600.00 | 500.00 | 510.00 | 500.00 | 500.00 | | | | | | | |
| 6620 | Frais bancaires | 238.20 | 100.00 | 184.80 | 100.00 | 100.00 | | | | | | | |
| 6780 | Perte exceptionnelle et irrécouvrable | | | 37.63 | | | | | | | | | |
| 6780 | Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs | -1 037.66 | | 1 000.00 | | | | | | | | | |
| SOUS-TOTAL | | 85 801.38 | 78 900.00 | 88 956.12 | 78 900.00 | 78 900.00 | SOUS-TOTAL | | 78 900.00 | 78 900.00 | 82 424.42 | 78 900.00 | 78 900.00 |
| SOLDE (EXCÉDENT SUR OPÉRATIONS COURANTES AFFECTÉES AUX COPROPRIÉTAIRES) | | | | | | | SOLDE (INSUFFISANCE SUR OPÉRATIONS COURANTES AFFECTÉES AUX COPROPRIÉTAIRES) | | 6 901.38 | | 6 531.70 | | |
| TOTAL I | | 85 801.38 | 78 900.00 | 88 956.12 | 78 900.00 | 78 900.00 | TOTAL I | | 85 801.38 | 78 900.00 | 88 956.12 | 78 900.00 | 78 900.00 |
| SOLDE (EXCÉDENT) | | | | | | | SOLDE (INSUFFISANCE) | | | | | | |
| TOTAL II | | | | | - | - | TOTAL II | | | | | - | - |



Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

| CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------|
| CHARGES & BASE DE TANTIÈMES | POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL | | |
| | CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONNEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONNEL À VOTER | |
| | N-1 | N | N | N+1 | N+2 | |
| Charges Générales - base tantième = 124 | | | | | | |
| | Charges | | | | | |
| 6010 | Facture d'eau | 134.77 | 150.00 | 198.18 | 150.00 | 200.00 |
| 6211 | Honoraires gestion syndic | 8 000.00 | 8 000.00 | 8 000.00 | 8 000.00 | 8 000.00 |
| 6780 | Perte exceptionnelle et irrécouvrable | | | 37.63 | | |
| 6620 | Frais bancaires | 238.20 | 100.00 | 184.80 | 100.00 | 100.00 |
| 6330 | Taxes foncières | 600.00 | 500.00 | 510.00 | 500.00 | 500.00 |
| 6240 | Frais du conseil syndical | | | 47.96 | | |
| 6230 | Tiers intervenant | 100.00 | | | | |
| 6230 | Honoraires huissiers | 289.26 | | 70.48 | | |
| 6230 | Honoraires avocats | 10 822.67 | | 3 900.00 | 1 900.00 | 1 900.00 |
| 6223 | Autres honoraires | 123.94 | | | | |
| 6222 | Pilotage et suivi des contentieux | 744.00 | | 3 060.00 | | |
| 6222 | Démarches sur règlement & division | 240.00 | | | | |
| 6213 | Affranchissements | 1 287.27 | 600.00 | 977.23 | 600.00 | 600.00 |
| 6160 | Assurance multi-risques | 2 977.95 | 2 900.00 | 1 890.45 | 3 000.00 | 1 500.00 |
| 6020 | Consommation Électricité | 4 719.43 | 5 000.00 | 5 934.66 | 5 000.00 | 5 000.00 |
| 6150 | Entretien collecteurs eaux usées | | 830.00 | | | |
| 6150 | Entretien curage des canalisations | 5 805.18 | 5 760.00 | 5 946.93 | 6 000.00 | 6 000.00 |
| 6150 | Travaux divers | 720.00 | 3 330.00 | 8 453.60 | 3 670.00 | 5 100.00 |
| 6150 | Travaux jardins & espaces verts | 420.00 | | | | |

| CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES | | | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| CHARGES & BASE DE TANTIÈMES | | POUR APPROBATION DES COMPTES | | | POUR LE VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL | |
| | | CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES | EXERCICE CLOS BUDGET VOTÉ | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER | BUDGET PRÉVISIONNEL EN COURS VOTÉ | BUDGET PRÉVISIONNEL À VOTER |
| | | N-1 | N | N | N+1 | N+2 |
| 6140 | Contrat entretien - Jardins & espaces verts | 46 127.40 | 46 100.00 | 46 087.20 | 46 500.00 | 46 500.00 |
| 6140 | Frais d'abonnement | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 |
| 6140 | Entretien divers | 484.00 | 3 300.00 | 658.80 | 1 000.00 | 1 000.00 |
| 6140 | Contrat hébergement site internet | 26.77 | 30.00 | 28.66 | 30.00 | 50.00 |
| 6140 | Contrat de sécurité incendie | 844.98 | 850.00 | 903.48 | 1 000.00 | 1 000.00 |
| 6060 | Fournitures diverses non-récupérables | 234.18 | | 110.40 | | |
| 6060 | Fournitures de bureau | | | 52.98 | | |
| 6040 | Achats produits d'entretien et petits équipements | 1 449.04 | 1 000.00 | 452.68 | 1 000.00 | 1 000.00 |
| 6780 | Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs | -1 037.66 | | 1 000.00 | | |
| | Produits | | | | | |
| 7180 | Produits exceptionnels | | | -3 524.42 | | |
| | SOUS-TOTAL | 85 801.38 | 78 900.00 | 85 431.70 | 78 900.00 | 78 900.00 |
| | TOTAL CHARGES NETTES | 85 801.38 | 78 900.00 | 85 431.70 | 78 900.00 | 78 900.00 |
| | PROVISIONS COPROPRIÉTAIRE | 78 900.00 | | 78 900.00 | | |
| | SOLDE (EXCÉDENT OU INSUFFISSANCE SUR OPÉRATIONS COURANTES AFFECTÉES AUX COPROPRIÉTAIRES) | -6 901.38 | | -6 531.70 | | |



Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

| | EXERCICE CLOS DÉPENSES VOTÉES | EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER (N) | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------|
| | | DÉPENSES | PROVISIONS APPELÉES | SOLDE |
| ▶POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF | 4 404.83 | 3 918.00 | 4 404.48 | 486.48 |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF (124) | | | | |
| 6710 POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF - Travaux décidés par l'assemblée générale | 4 404.83 | 3 918.00 | | |
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 28 - MARQUAGE INTERDICTION DE STATIONNER ZÉBRAS | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 0.00 |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 28 - Marquage interdiction de stationner zébras (124) | | | | |
| 6710 AG 10/05/2023 - Réso 28 - Marquage interdiction de stationner zébras - Travaux décidés par l'assemblée générale | 600.00 | 600.00 | | |
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 29 - RÉNOVATION DES ALLÉES | 18 622.64 | 18 622.64 | 18 622.64 | 0.00 |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées (124) | | | | |
| 6710 AG 10/05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées - Travaux décidés par l'assemblée générale | 18 168.43 | 18 168.43 | | |
| 6221 AG 10/05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées - Autres honoraires | 454.21 | 454.21 | | |
| TOTAL TRAVAUX ARTICLE 14-2 | 23 627.47 | 23 140.64 | 23 627.12 | 486.48 |
| TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL | 23 627.47 | 23 140.64 | 23 627.12 | 486.48 |

Annexe 5 : État des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votées non encore cloturés à la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

| | | TRAVAUX VOTÉS | TRAVAUX PAYÉS | TRAVAUX RÉALISÉS | APPELS TRAVAUX, EMPRUNT ET SUBVENTIONS REÇUS | SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX | SUBVENTIONS ET EMPRUNTS À RECEVOIR |
|--|--|---------------|---------------|------------------|--|------------------------------|------------------------------------|
| ▶REFECTION PORTES EDICULES GAZ EN METAL | | 29 217.68 | | | 29 217.68 | 29 217.68 | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux REFECTION PORTES EDICULES GAZ EN METAL (/124) | | | | | | | |
| 6710 | REFECTION PORTES EDICULES GAZ EN METAL - Travaux décidés par l'assemblée générale | 29 217.68 | | | | | |
| ▶TRAVAUX D'ELAGAGE | | 2 424.88 | | | 2 424.88 | 2 424.88 | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux TRAVAUX D'ELAGAGE (/124) | | | | | | | |
| 6710 | TRAVAUX D'ELAGAGE - Travaux décidés par l'assemblée générale | 2 424.88 | | | | | |
| ▶RÉSO 17 - MISE EN PLACE STOP RACINE PLACETTE 4 | | 1 432.00 | | | | | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux Réso 17 - MISE EN PLACE STOP RACINE PLACETTE 4 (/124) | | | | | | | |
| 6710 | Réso 17 - MISE EN PLACE STOP RACINE PLACETTE 4 - Travaux décidés par l'assemblée générale | 1 432.00 | | | | | |
| ▶AG 15/06/2022 - RÉSO 17 - RÉFECTION DES ÉDICULES GAZ SUR ENSEMBLE DE LA RÉSIDENCE | | 30 713.18 | 18 593.18 | 18 593.18 | 30 713.18 | 12 120.00 | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 15/06/2022 - Réso 17 - Réfection des édicules Gaz sur ensemble de la résidence (/124) | | | | | | | |
| 6710 | AG 15/06/2022 - Réso 17 - Réfection des édicules Gaz sur ensemble de la résidence - Travaux décidés par l'assemblée générale | 30 300.00 | 18 180.00 | 18 180.00 | | | |
| 6221 | AG 15/06/2022 - Réso 17 - Réfection des édicules Gaz sur ensemble de la résidence - Autres honoraires | 413.18 | 413.18 | 413.18 | | | |
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 27 - ÉLAGAGE ARBRE PLACETTE 3 | | 360.00 | | | 360.00 | 360.00 | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 27 - Élagage Arbre Placette 3 (/124) | | | | | | | |
| 6710 | AG 10/05/2023 - Réso 27 - Élagage Arbre Placette 3 - Travaux décidés par l'assemblée générale | 360.00 | | | | | |



| | | TRAVAUX VOTÉS | TRAVAUX PAYÉS | TRAVAUX RÉALISÉS | APPELS TRAVAUX, EMPRUNT ET SUBVENTIONS REÇUS | SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX | SUBVENTIONS ET EMPRUNTS À RECEVOIR |
|---|---|-------------------|------------------|------------------|--|------------------------------|------------------------------------|
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 30 - POSE PLOTS BORNE INCENDIE | | 1 160.69 | 1 160.69 | 1 160.69 | 1 160.69 | | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 30 - Pose plots borne incendie (/124) | | | | | | | |
| 6710 | AG 10/05/2023 - Réso 30 - Pose plots borne incendie - Travaux décidés par l'assemblée générale | 1 040.69 | 1 040.69 | 1 040.69 | | | |
| 6221 | AG 10/05/2023 - Réso 30 - Pose plots borne incendie - Autres honoraires | 120.00 | 120.00 | 120.00 | | | |
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 31 - POSE STOP PARKING | | 3 500.00 | 244.35 | 244.35 | 3 500.00 | 3 255.65 | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 31 - Pose Stop Parking (/124) | | | | | | | |
| 6710 | AG 10/05/2023 - Réso 31 - Pose Stop Parking - Travaux décidés par l'assemblée générale | 3 500.00 | 244.35 | 244.35 | | | |
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 34 - COUPE RACINE CÈDRE PLACETTE 4 | | 2 000.00 | | | 2 000.00 | 2 000.00 | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 34 - Coupe racine cèdre Placette 4 (/124) | | | | | | | |
| 6710 | AG 10/05/2023 - Réso 34 - Coupe racine cèdre Placette 4 - Travaux décidés par l'assemblée générale | 2 000.00 | | | | | |
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 37 - / ETUDE DES STATUTS ET DU CAHIER DES CHARGES DE LA COPROPRIÉTÉ | | 5 000.00 | 2 520.00 | 2 520.00 | 5 000.00 | 2 480.00 | |
| Clé de répartition : Charges Générales - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 37 - / Etude des Statuts et du cahier des charges de la copropriété (/124) | | | | | | | |
| 6710 | AG 10/05/2023 - Réso 37 - / Etude des Statuts et du cahier des charges de la copropriété - Travaux décidés par l'assemblée générale | 5 000.00 | 2 520.00 | 2 520.00 | | | |
| ▶AG 10/05/2023 - RÉSO 25 TRAVAUX BORNES DE RECHARGES ÉLECTRIQUES | | 51 895.00 | | | 51 895.00 | 51 895.00 | |
| Clé de répartition : Charges générales sauf ensemble 133 - pour Travaux AG 10/05/2023 - Réso 25 Travaux bornes de recharges électriques (/107) | | | | | | | |
| 6710 | AG 10/05/2023 - Réso 25 Travaux bornes de recharges électriques - Travaux décidés par l'assemblée générale | 51 895.00 | | | | | |
| TOTAL | | 127 703.43 | 22 518.22 | 22 518.22 | 126 271.43 | 103 753.21 | |



Annexe 6 : Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs à la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

| COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS | | COPROPRIÉTAIRES CRÉDITEURS | |
|-----------------------------|----------|------------------------------------|--------|
| Allard / Dony | 369.93 | Belot / Stenger | 184.07 |
| Autret | 369.94 | Brousseau | 184.07 |
| BAGHDJIAN STEEVEN | 171.98 | Bruxelle Didier | 202.42 |
| Barbe Martin | 171.98 | D'Haudt Emmanuel / Playe Gaelle | 184.07 |
| Bellaachia Jamal / Sabria | 369.94 | Delabarre | 184.07 |
| Berthelot Stephane | 171.98 | Dessaux | 76.96 |
| Biet Laurent | 171.49 | Dupin Stefan | 24.07 |
| Bottarlini / Soulat | 369.87 | Etienne Bruno | 124.19 |
| Mme Carole LARS | 184.08 | Fabrice LAMAIGNÉRE, Dina GOLDSTEIN | 184.07 |
| Cohen dit Colin Gilles | 20.44 | Fernandez / Festor | 184.07 |
| Darracq Fabrice | 369.94 | Jaillet / Capdevielle | 77.52 |
| DI PIERRO / LE QUÉRÉ | 184.08 | SCI Junior Hoche | |
| Gaillot | 370.04 | Labrevois Colette | 380.71 |
| Gauchet | 1 796.31 | Le Billan Patrick | 567.94 |
| Gouilosso Philippe | 369.94 | Lelong Julien | 184.92 |
| Mlle. GUERRA et M. MAILLARD | 1 094.53 | Madec | 184.07 |
| Guerrier | 369.94 | Marly Vincent | 28.99 |
| Hugon Bertrand | 171.98 | Maurin Joel | 0.19 |
| Laballette Richard | 1 181.23 | Michelet Pierre | |
| Lair William | 1 796.28 | Moster Benoit | 184.07 |
| Lequeux Jean Louis | 995.53 | Pierre FLANDRIN, Noémie GILBERT | 184.07 |
| Magne Benoit | 619.83 | Quemener Karine | 378.23 |
| MARTEAU | 369.94 | Sperber Francoise | 171.98 |
| Mauras Matthieu / Emilie | 369.94 | Terrades Jerome | 184.07 |
| Michel Loic | 1 796.28 | Tkatchenko Emmanuel | 184.07 |
| NGALULA Marie-Thérèse | 369.60 | Vivance Andre | 184.07 |
| Ozenne / Valarche | 171.98 | Wroblewski | 184.07 |



| COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS | | COPROPRIÉTAIRES CRÉDITEURS | |
|---|-------------------|-----------------------------|------------------|
| Pannetrat Nathalie | 369.94 | | |
| Pierre dit Barrois | 369.94 | | |
| Puimean-Chieze | 554.01 | | |
| Sebbah Karine | 567.30 | | |
| TARTAGLIONE SILVIA | 396.94 | | |
| M. William Jean Maurice FROUIN; Mme Véronique LABARRE | 184.08 | | |
| | Cumul : 17 211.21 | | Cumul : 4 611.03 |
| | | SOLDE DES COPROPRIÉTAIRES : | -12 600.18 |



Annexe 7 : Etat des soldes des copropriétaires au 31/12/2023

| NOM DU COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DU COPROPRIÉTAIRE À LA DATE DE FIN D'EXERCICE AVANT RÉPARTITION | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION CHARGES | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION TRAVAUX | | SOLDE EN TENANT COMPTE DU SOLDE DE CHARGES/ RÉPARTITION (SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'AG) | |
|-----------------------------------|---|-----------------|---------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------|---|-----------------|
| | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR | DÉBIT | CRÉDIT | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
| Abou Zahab Mohamad | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Allard / Dony | 369.93 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.66 | |
| Autret | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |
| BAGHDJIAN STEEVEN | 171.98 | | 52.67 | | | 3.94 | 220.71 | |
| Barbe Martin | 171.98 | | 52.67 | | | 3.94 | 220.71 | |
| Bellaachia Jamal / Sabria | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |
| Belot / Stenger | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Berthelot Stephane | 171.98 | | 52.67 | | | 3.94 | 220.71 | |
| Biet Laurent | 171.49 | | 52.67 | | | 3.94 | 220.22 | |
| Bottarlini / Soulat | 369.87 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.60 | |
| Bouchard Nicolas | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Bouhala Romain et Estelle | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| BRIAND / TAN | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Brousseau | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Brown Francis | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Bruxelle Didier | | 202.42 | 52.67 | | | 3.94 | | 153.69 |
| Cahoreau / Lambert | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Mme Carole LARS | 184.08 | | 52.67 | | | 3.94 | 232.81 | |
| Christophe JOLY et Mathilde QUERU | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Cohen dit Colin Gilles | 20.44 | | 52.67 | | | 3.94 | 69.17 | |
| Cortina Alexandre / Melanie | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Cunchon Francois | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| D'Haudt Emmanuel / Playe Gaelle | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Darracq Fabrice | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |



| NOM DU COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DU COPROPRIÉTAIRE À LA DATE DE FIN D'EXERCICE AVANT RÉPARTITION | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION CHARGES | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION TRAVAUX | | SOLDE EN TENANT COMPTE DU SOLDE DE CHARGES/ RÉPARTITION (SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'AG) | |
|-------------------------------------|---|-----------------|---------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------|---|-----------------|
| | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR | DÉBIT | CRÉDIT | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
| David et Mylene WEISS | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Delabarre | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Delbos | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Dessaux | | 76.96 | 52.67 | | | 3.94 | | 28.23 |
| DI PIERRO / LE QUÉRÉ | 184.08 | | 52.67 | | | 4.10 | 232.65 | |
| Dietrich Guinebert | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Dreano Jean Pierre | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Dupin Stefan | | 24.07 | 52.67 | | | 3.94 | 24.66 | |
| Etienne Bruno | | 124.19 | 52.67 | | | 3.94 | | 75.46 |
| Fabrice LAMAIGNÉRE, Dina GOLDSTEIN | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Fernandez / Festor | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Feuvrier Luc | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Florian OZANNE, Gwendoline LE TOHIC | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Gaillot | 370.04 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.77 | |
| Gauchet | 1 796.31 | | 52.67 | | | 3.94 | 1 845.04 | |
| Gay Christian et Corinne | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Genet Yves | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| George | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Gerat Emmanuel | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Gontier | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Gore Yohann | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Gosmain Cecile | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Gouilosso Philippe | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |
| Mlle. GUERRA et M. MAILLARD | 1 094.53 | | 52.67 | | | 3.94 | 1 143.26 | |
| Guerrier | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |
| Guillo | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |



| NOM DU COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DU COPROPRIÉTAIRE À LA DATE DE FIN D'EXERCICE AVANT RÉPARTITION | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION CHARGES | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION TRAVAUX | | SOLDE EN TENANT COMPTE DU SOLDE DE CHARGES/ RÉPARTITION (SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'AG) | |
|---|---|-----------------|---------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------|---|-----------------|
| | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR | DÉBIT | CRÉDIT | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
| HEAULME Sylvie | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| HILLEREAU / OLIVIER | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Hugon Bertrand | 171.98 | | 52.67 | | | 3.94 | 220.71 | |
| Huguenin Thomas / Mylene | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Ind Juvenal / Barthe | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Jaillet / Capdevielle | | 77.52 | 52.67 | | | 3.94 | | 28.79 |
| JAVOUREZ / OHIER | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Joncheere Christophe | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Jouve Nicole | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Monsieur Julien BORIE ,Madame Delphine CHAUVEAU | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| SCI Junior Hoche | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Laballete Richard | 1 181.23 | | 52.67 | | | 3.94 | 1 229.96 | |
| Labrevois Colette | | 380.71 | 52.67 | | | 3.94 | | 331.98 |
| Lagorgette | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Lair William | 1 796.28 | | 52.67 | | | 3.94 | 1 845.01 | |
| Laurent | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Le Billan Patrick | | 567.94 | 52.67 | | | 3.94 | | 519.21 |
| Lelong Julien | | 184.92 | 52.67 | | | 3.94 | | 136.19 |
| Lemaitre Gwendal | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Lenotre Laurent | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Lequeux Jean Louis | 995.53 | | 52.67 | | | 3.94 | 1 044.26 | |
| LOISEL Florence | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Louazel Danièle | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Madec | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Magne Benoit | 619.83 | | 52.67 | | | 3.94 | 668.56 | |



| NOM DU COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DU COPROPRIÉTAIRE À LA DATE DE FIN D'EXERCICE AVANT RÉPARTITION | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION CHARGES | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION TRAVAUX | | SOLDE EN TENANT COMPTE DU SOLDE DE CHARGES/ RÉPARTITION (SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'AG) | |
|------------------------------|---|-----------------|---------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------|---|-----------------|
| | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR | DÉBIT | CRÉDIT | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
| Marcel | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Marchetti Eric | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Maresca / Verrechia | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Marly Vincent | | 28.99 | 52.67 | | | 3.94 | 19.74 | |
| MARTEAU | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |
| Marty Alexis | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Mauras Matthieu / Emilie | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |
| Maurin Joel | | 0.19 | 52.67 | | | 3.94 | 48.54 | |
| Meignat Laurent | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| MERCIEN VIRGILIA | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Merle Pascal | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Michel Loic | 1 796.28 | | 52.67 | | | 3.94 | 1 845.01 | |
| Michelet Pierre | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Missakian Franck | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| MONATE Marie-José | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Montagny / Chapron | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Moster Benoit | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Motard David / Geiger Marion | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Nenert Luc | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| NGALULA Marie-Thérèse | 369.60 | | 52.63 | | | 3.94 | 418.29 | |
| Ozenne / Valarche | 171.98 | | 52.67 | | | 3.94 | 220.71 | |
| Painchart Marie Claire | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Pannetrat Nathalie | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |
| Parise Jean Claude | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Phelippeau Michel | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Pierre dit Barrois | 369.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 418.67 | |



| NOM DU COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DU COPROPRIÉTAIRE À LA DATE DE FIN D'EXERCICE AVANT RÉPARTITION | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION CHARGES | | SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION TRAVAUX | | SOLDE EN TENANT COMPTE DU SOLDE DE CHARGES/ RÉPARTITION (SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'AG) | |
|---|---|-----------------|---------------------------------------|--------|---------------------------------------|---------------|---|-----------------|
| | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR | DÉBIT | CRÉDIT | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
| Pierre FLANDRIN, Noémie GILBERT | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Puimean-Chieze | 554.01 | | 52.67 | | | 3.94 | 602.74 | |
| Queguiner Olivier | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Quemener Karine | | 378.23 | 52.67 | | | 3.94 | | 329.50 |
| Rambour Marc | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Riviere Lionel | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Rodrigues Jean / Godefroy Anne Marie | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Roffi Isabelle | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Rohart nee Thin | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Rouet Alexis / Nancy | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Sauveplane Vincent | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Sebbah Karine | 567.30 | | 52.67 | | | 3.94 | 616.03 | |
| Sperber Francoise | | 171.98 | 52.67 | | | 3.94 | | 123.25 |
| TARTAGLIONE SILVIA | 396.94 | | 52.67 | | | 3.94 | 445.67 | |
| Terrades Jerome | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Tkatchenko Emmanuel | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Urvoy Didier | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Veith | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Vidal - Engaurran Eric | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| Vivance Andre | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| Vivet Stephane | | | 52.67 | | | 3.94 | 48.73 | |
| M. William Jean Maurice FROUIN; Mme Véronique LABARRE | 184.08 | | 52.67 | | | 3.94 | 232.81 | |
| Wroblewski | | 184.07 | 52.67 | | | 3.94 | | 135.34 |
| TOTAUX | 17 211.21 | 4 611.03 | 6 531.04 | | | 488.72 | 22 128.22 | 3 485.72 |



Annexe 8 : Etat du fonds de travaux au 31/12/2023

| LOT | MONTANT |
|---------|---------|
| Lot 001 | 8.57 |
| Lot 002 | 8.57 |
| Lot 003 | 8.57 |
| Lot 004 | 8.57 |
| Lot 005 | 8.57 |
| Lot 006 | 8.57 |
| Lot 007 | 8.57 |
| Lot 008 | 8.57 |
| Lot 009 | 8.57 |
| Lot 010 | 8.57 |
| Lot 011 | 8.57 |
| Lot 012 | 8.57 |
| Lot 013 | 8.57 |
| Lot 014 | 8.57 |
| Lot 015 | 8.57 |
| Lot 016 | 8.57 |
| Lot 017 | 8.57 |
| Lot 018 | 8.57 |
| Lot 019 | 8.57 |
| Lot 020 | 8.57 |
| Lot 021 | 8.57 |
| Lot 022 | 8.57 |
| Lot 023 | 8.57 |
| Lot 024 | 8.57 |
| Lot 025 | 8.57 |
| Lot 026 | 8.57 |
| Lot 027 | 8.57 |

| LOT | MONTANT |
|---------|---------|
| Lot 028 | 8.57 |
| Lot 029 | 8.57 |
| Lot 030 | 8.57 |
| Lot 031 | 8.57 |
| Lot 032 | 8.57 |
| Lot 033 | 8.57 |
| Lot 034 | 8.57 |
| Lot 035 | 8.57 |
| Lot 036 | 8.57 |
| Lot 037 | 8.57 |
| Lot 038 | 8.57 |
| Lot 039 | 8.57 |
| Lot 040 | 8.57 |
| Lot 041 | 8.57 |
| Lot 042 | 8.57 |
| Lot 043 | 8.57 |
| Lot 044 | 8.57 |
| Lot 045 | 8.57 |
| Lot 046 | 8.57 |
| Lot 047 | 8.57 |
| Lot 048 | 8.57 |
| Lot 049 | 8.57 |
| Lot 050 | 8.57 |
| Lot 051 | 8.57 |
| Lot 052 | 8.57 |
| Lot 053 | 8.57 |
| Lot 054 | 8.57 |

| LOT | MONTANT |
|---------|---------|
| Lot 055 | 8.57 |
| Lot 056 | 8.57 |
| Lot 057 | 8.57 |
| Lot 058 | 8.57 |
| Lot 059 | 8.57 |
| Lot 060 | 8.57 |
| Lot 061 | 8.53 |
| Lot 062 | 8.57 |
| Lot 063 | 8.57 |
| Lot 064 | 8.57 |
| Lot 065 | 8.57 |
| Lot 066 | 8.57 |
| Lot 067 | 8.57 |
| Lot 068 | 8.57 |
| Lot 069 | 8.57 |
| Lot 070 | 8.57 |
| Lot 071 | 8.57 |
| Lot 072 | 8.57 |
| Lot 073 | 8.57 |
| Lot 074 | 8.57 |
| Lot 075 | 8.57 |
| Lot 076 | 8.57 |
| Lot 077 | 8.57 |
| Lot 078 | 8.57 |
| Lot 079 | 8.57 |
| Lot 080 | 8.57 |
| Lot 081 | 8.57 |



| LOT | MONTANT |
|---------|---------|
| Lot 082 | 8.57 |
| Lot 083 | 8.57 |
| Lot 084 | 8.57 |
| Lot 085 | 8.57 |
| Lot 086 | 8.57 |
| Lot 087 | 8.57 |
| Lot 088 | 8.57 |
| Lot 089 | 8.57 |
| Lot 090 | 8.57 |
| Lot 091 | 8.57 |
| Lot 092 | 8.57 |
| Lot 093 | 8.57 |
| Lot 094 | 8.57 |
| Lot 095 | 8.57 |
| Lot 096 | 8.57 |
| Lot 097 | 8.57 |
| Lot 098 | 8.57 |
| Lot 099 | 8.57 |
| Lot 100 | 8.57 |
| Lot 101 | 8.57 |
| Lot 102 | 8.57 |
| Lot 103 | 8.57 |
| Lot 104 | 8.57 |
| Lot 105 | 8.57 |
| Lot 106 | 8.57 |
| Lot 107 | 8.57 |
| Lot 108 | 8.57 |

| LOT | MONTANT |
|------------------------------------|-----------------|
| Lot 109 | 8.57 |
| Lot 110 | 8.57 |
| Lot 111 | 8.57 |
| Lot 112 | 8.57 |
| Lot 113 | 8.57 |
| Lot 114 | 8.57 |
| Lot 115 | 8.57 |
| Lot 116 | 8.57 |
| Lot 117 | 8.57 |
| Lot 118 | 8.57 |
| Lot 119 | 8.57 |
| Lot 120 | 8.57 |
| Lot 121 | 8.57 |
| Lot 122 | 8.57 |
| Lot 123 | 8.57 |
| Lot 124 | 8.57 |
| TOTAL GÉNÉRAL AU 31/12/2023 | 1 062.64 |



Balance Générale

Date : 31/12/2023

Copropriété : #1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY

Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - Magny les Hameaux

Votre Syndic : SAS MANDA

10 rue de Tracy
75002 - PARIS
copro@manda.fr | 0179731112

| DATE | LIBELLÉ | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|-----------|---|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| 31/12/23 | TOTAUX | 1 464 769.98 € | 1 464 769.98 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 1031 0001 | Avances de trésorerie | 45.73 € | 2 881.28 € | 0.00 € | 2 835.55 € |
| 1033 0001 | Autres avances | 95 024.66 € | 125 982.05 € | 0.00 € | 30 957.39 € |
| 1050 0001 | Fonds de travaux | 0.00 € | 1 062.64 € | 0.00 € | 1 062.64 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 10 | 95 070.39 € | 129 925.97 € | 0.00 € | 34 855.58 € |
| 1200 0001 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - REFECTION PORTES EDICULES GAZ EN METAL | 29 217.68 € | 58 435.36 € | 0.00 € | 29 217.68 € |
| 1200 0003 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - TRAVAUX D'ELAGAGE | 2 424.88 € | 4 849.76 € | 0.00 € | 2 424.88 € |
| 1200 0004 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF | 1 290.48 € | 1 290.48 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 1200 0005 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - CREATION BARRIERE FIXE | 4 845.31 € | 4 845.31 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 1200 0010 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - AG 15/06/2022 - Réso 17 - Réfection des édicules Gaz sur ensemble de la résidence | 12 120.00 € | 24 240.00 € | 0.00 € | 12 120.00 € |
| 1200 0015 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - AG 10/05/2023 - Réso 27 - Élagage Arbre Placette 3 | 0.00 € | 360.00 € | 0.00 € | 360.00 € |
| 1200 0019 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - AG 10/05/2023 - Réso 31 - Pose Stop Parking | 0.00 € | 3 255.65 € | 0.00 € | 3 255.65 € |
| 1200 0020 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - AG 10/05/2023 - Réso 34 - Coupe racine cèdre Placette 4 | 0.00 € | 2 000.00 € | 0.00 € | 2 000.00 € |
| 1200 0021 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - AG 10/05/2023 - Réso 37 - / Etude des Statuts et du cahier des charges de la copropriété | 0.00 € | 2 480.00 € | 0.00 € | 2 480.00 € |
| 1200 0022 | Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles - AG 10/05/2023 - Réso 25 Travaux bornes de recharges électriques | 0.00 € | 51 895.00 € | 0.00 € | 51 895.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 12 | 49 898.35 € | 153 651.56 € | 0.00 € | 103 753.21 € |
| 31/12/23 | Total classe 1 | 144 968.74 € | 283 577.53 € | 0.00 € | 138 608.79 € |
| 4010 0002 | MANDA (Ex Hello Syndic) - Syndic | 14 552.35 € | 14 552.35 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0005 | EAV - en attente de remboursement de 898,14 € | 1 796.28 € | 898.14 € | 898.14 € | 0.00 € |
| 4010 0009 | WATELET T.P. | 19 209.12 € | 19 209.12 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0011 | CHAMBARD Stéphane | 48 615.00 € | 52 455.60 € | 0.00 € | 3 840.60 € |
| 4010 0012 | EDF Entreprises - EDF Entreprises - cpte de facturation 0536208294 | 173.87 € | 190.22 € | 0.00 € | 16.35 € |



| DATE | LIBELLÉ | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|-----------|---|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| 4010 0013 | ACCMH | 450.00 € | 450.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0017 | SAGEX | 1 701.46 € | 1 701.46 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0018 | BRUNO ETIENNE - Copropriétaire | 25.90 € | 25.90 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0019 | SICRE LEMAIRE - Désinfection, désinsectisation, dératisation | 5 154.20 € | 5 154.20 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0025 | AUDREY BENOIS - AUDREY BENOIS - Avocat à la Cour | 3 620.17 € | 3 845.17 € | 0.00 € | 225.00 € |
| 4010 0026 | OVHCLLOUD | 28.66 € | 28.66 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0031 | ENTREPRISE JCBR - Travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre de bâtiment | 804.00 € | 804.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0032 | [PRLV] Saur- contrat 1718024410 | 160.78 € | 160.78 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0033 | EDF Entreprises - EDF Entreprises - cpte de facturation 6792621614 | 5 542.47 € | 8 041.25 € | 0.00 € | 2 498.78 € |
| 4010 0034 | [PRLV] Saur- contrat 1718024413 | 6.44 € | 49.42 € | 0.00 € | 42.98 € |
| 4010 0035 | [PRLV] Saur- contrat 1718024412 | 30.38 € | 68.01 € | 0.00 € | 37.63 € |
| 4010 0036 | [PRLV] saur- contrat 1718024407 | 48.61 € | 48.61 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0037 | [PRLV] Saur- contrat 1718024408 | 0.59 € | 38.64 € | 0.00 € | 38.05 € |
| 4010 0038 | [PRLV] Saur- contrat 1718024409 | 17.77 € | 11.21 € | 6.56 € | 0.00 € |
| 4010 0039 | ETAT- Taxe foncière | 1 009.00 € | 1 009.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0043 | ATLAS JUSTICE | 70.48 € | 70.48 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0046 | NOEL DIAGNOSTICS | 180.00 € | 180.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0049 | Copropriétaires à rembourser | 638.12 € | 638.12 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0054 | ENTREPRISE R DIDIER | 6 401.00 € | 6 401.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0055 | LEQUEUX-condamnation suite à jugement du 12/05/2022 | 1 000.00 € | 1 000.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0057 | OFFICE NATIONAL DES FORETS | 996.00 € | 996.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0058 | LEQUEUX-condamnation suite à jugement du 06/04/2023 | 3 000.00 € | 3 000.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0059 | LYVEAS Avocats | 2 520.00 € | 2 520.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0060 | NORMEQUIP - en attente de remboursement de 318,60 € | 637.20 € | 318.60 € | 318.60 € | 0.00 € |
| 4010 0062 | SATEC | 386.41 € | 386.41 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0063 | AB MARQUAGE | 600.00 € | 600.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0064 | PROZON | 244.35 € | 244.35 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4010 0065 | Ensemble 133 - en attente de remboursement par ensemble 133 | 1 520.17 € | 0.00 € | 1 520.17 € | 0.00 € |
| 4010 0066 | GOUZ FITOUSSI | 0.00 € | 1 800.00 € | 0.00 € | 1 800.00 € |
| 4010 0069 | Ensemble 134 - en attente de remboursement par ensemble 134 | 180.00 € | 0.00 € | 180.00 € | 0.00 € |
| 4080 0001 | Factures non parvenues | 1 053.30 € | 3 084.57 € | 0.00 € | 2 031.27 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 40 | 122 374.08 € | 129 981.27 € | 0.00 € | 7 607.19 € |
| 450 0001 | Celestin Guillaume | 1 128.38 € | 1 128.38 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0002 | Etienne Bruno | 827.97 € | 952.16 € | 0.00 € | 124.19 € |
| 450 0003 | Gay Christian et Corinne | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0005 | Jouve Nicole | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0006 | Laballette Richard | 2 071.12 € | 889.89 € | 1 181.23 € | 0.00 € |
| 450 0007 | Lagorgette | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0008 | Le Billan Patrick | 827.97 € | 1 395.91 € | 0.00 € | 567.94 € |
| 450 0009 | Maresca / Verrechia | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0010 | Marty Alexis | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0011 | Michel Loic | 1 886.17 € | 89.89 € | 1 796.28 € | 0.00 € |
| 450 0012 | MONATE Marie-José | 1 886.17 € | 1 886.17 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0013 | Montagny / Chapron | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0014 | Puimean-Chieze | 1 886.17 € | 1 332.16 € | 554.01 € | 0.00 € |
| 450 0015 | Roffi Isabelle | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0016 | Rohart nee Thin | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |



| DATE | LIBELLÉ | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|----------|---------------------------------|------------|------------|----------------|-----------------|
| 450 0018 | Wroblewski | 2 470.19 € | 2 654.26 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0019 | Abou Zahab Mohamad | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0020 | Autret | 939.04 € | 569.10 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0021 | Bottarlini / Soulat | 1 184.42 € | 814.55 € | 369.87 € | 0.00 € |
| 450 0022 | Brown Francis | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0024 | Dietrich Guinebert | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0025 | Gaillet | 1 386.17 € | 1 016.13 € | 370.04 € | 0.00 € |
| 450 0027 | Genet Yves | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0028 | Gore Yohann | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0030 | Lenotre Laurent | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0031 | Louazel Danièle | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0032 | Missakian Franck | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0033 | Pierre dit Barrois | 1 343.49 € | 973.55 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0034 | Riviere Lionel | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0035 | Rouet Alexis / Nancy | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0038 | Veith | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0039 | Vivance Andre | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0040 | Allard / Dony | 987.05 € | 617.12 € | 369.93 € | 0.00 € |
| 450 0042 | Berthelot Stephane | 827.97 € | 655.99 € | 171.98 € | 0.00 € |
| 450 0043 | Bouchard Nicolas | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0044 | Bouhala Romain et Estelle | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0045 | Bruxelle Didier | 827.97 € | 1 030.39 € | 0.00 € | 202.42 € |
| 450 0046 | D'Haudt Emmanuel / Playe Gaelle | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0047 | LOISEL Florence | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0048 | Dupin Stefan | 827.97 € | 852.04 € | 0.00 € | 24.07 € |
| 450 0049 | Feuvrier Luc | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0050 | Gauchet | 1 886.20 € | 89.89 € | 1 796.31 € | 0.00 € |
| 450 0051 | George | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0052 | Brousseau | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0053 | Guillo | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0054 | Hugon Bertrand | 827.97 € | 655.99 € | 171.98 € | 0.00 € |
| 450 0055 | Huguenin Thomas / Mylene | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0056 | Mme Carole LARS | 827.97 € | 643.89 € | 184.08 € | 0.00 € |
| 450 0057 | SCI Junior Hoche | 2 082.36 € | 2 082.36 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0058 | Lair William | 3 527.05 € | 1 730.77 € | 1 796.28 € | 0.00 € |
| 450 0059 | Lelong Julien | 827.97 € | 1 012.89 € | 0.00 € | 184.92 € |
| 450 0060 | Lemaitre Gwendal | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0061 | Madec | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0062 | Merle Pascal | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0063 | Nenert Luc | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0064 | Painchart Marie Claire | 1 184.42 € | 1 184.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0065 | Pannetrat Nathalie | 2 654.18 € | 2 284.24 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0066 | Parise Jean Claude | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0067 | Quemener Karine | 827.97 € | 1 206.20 € | 0.00 € | 378.23 € |
| 450 0068 | Tkatchenko Emmanuel | 939.04 € | 1 123.11 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0069 | Urvoy Didier | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0070 | Vivet Stephane | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0073 | Bellaachia Jamal / Sabria | 987.05 € | 617.11 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0074 | Biet Laurent | 1 184.38 € | 1 012.89 € | 171.49 € | 0.00 € |
| 450 0075 | Darracq Fabrice | 827.97 € | 458.03 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0076 | Delbos | 1 666.81 € | 1 666.81 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0077 | Dreano Jean Pierre | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0078 | Gontier | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |



| DATE | LIBELLÉ | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|----------|--|------------|------------|----------------|-----------------|
| 450 0079 | Joncheere Christophe | 987.05 € | 987.05 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0080 | Lequeux Jean Louis | 2 827.97 € | 1 832.44 € | 995.53 € | 0.00 € |
| 450 0081 | Marcel | 828.00 € | 828.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0082 | Mauras Matthieu / Emilie | 1 184.42 € | 814.48 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0083 | Ozenne / Valarche | 827.97 € | 655.99 € | 171.98 € | 0.00 € |
| 450 0084 | Queguiner Olivier | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0085 | Rambour Marc | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0086 | Sebbah Karine | 1 411.39 € | 844.09 € | 567.30 € | 0.00 € |
| 450 0087 | Sperber Francoise | 827.97 € | 999.95 € | 0.00 € | 171.98 € |
| 450 0088 | Terrades Jerome | 959.88 € | 1 143.95 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0089 | Barbe Martin | 827.97 € | 655.99 € | 171.98 € | 0.00 € |
| 450 0090 | MARTEAU | 827.97 € | 458.03 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0091 | Cohen dit Colin Gilles | 1 886.17 € | 1 865.73 € | 20.44 € | 0.00 € |
| 450 0092 | Cunchon Francois | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0093 | Delabarre | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0094 | Gerat Emmanuel | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0095 | Gosmain Cecile | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0096 | Guerrier | 959.88 € | 589.94 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0097 | Jaillet / Capdevielle | 827.97 € | 905.49 € | 0.00 € | 77.52 € |
| 450 0098 | Magne Benoit | 1 234.88 € | 615.05 € | 619.83 € | 0.00 € |
| 450 0100 | Marly Vincent | 827.97 € | 856.96 € | 0.00 € | 28.99 € |
| 450 0101 | Meignat Laurent | 1 007.97 € | 1 007.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0102 | Michelet Pierre | 852.97 € | 852.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0103 | Motard David / Geiger Marion | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0104 | Phelippeau Michel | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0107 | Belot / Stenger | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0109 | Cahoreau / Lembert | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0110 | Cazeres Frederic | 1 003.89 € | 1 003.89 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0111 | Cortina Alexandre / Melanie | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0112 | Dessaux | 827.97 € | 904.93 € | 0.00 € | 76.96 € |
| 450 0113 | Fernandez / Festor | 987.05 € | 1 171.12 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0114 | Gouilosso Philippe | 827.97 € | 458.03 € | 369.94 € | 0.00 € |
| 450 0116 | Ind Juvenal / Barthe | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0117 | Labrevois Colette | 987.05 € | 1 367.76 € | 0.00 € | 380.71 € |
| 450 0118 | Laurent | 1 343.49 € | 1 343.49 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0119 | Marchetti Eric | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0120 | Maurin Joel | 827.97 € | 828.16 € | 0.00 € | 0.19 € |
| 450 0121 | Moster Benoit | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0122 | Rodrigues Jean / Godefroy Anne Marie | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0123 | Sauveplane Vincent | 987.05 € | 987.05 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0124 | Vidal - Engaurran Eric | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0125 | TARTAGLIONE SILVIA | 827.97 € | 431.03 € | 396.94 € | 0.00 € |
| 450 0126 | BAGHDJIAN STEEVEN | 827.97 € | 655.99 € | 171.98 € | 0.00 € |
| 450 0127 | HEAULME Sylvie | 987.05 € | 987.05 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0128 | Christophe JOLY et Mathilde QUERU | 923.99 € | 923.99 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0129 | David et Mylene WEISS | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0130 | Fabrice LAMAIGNÈRE, Dina GOLDSTEIN | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0131 | Pierre FLANDRIN, Noémie GILBERT | 827.97 € | 1 012.04 € | 0.00 € | 184.07 € |
| 450 0132 | Florian OZANNE, Gwendoline LE TOHIC | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0133 | Mlle. GUERRA et M. MAILLARD | 1 184.42 € | 89.89 € | 1 094.53 € | 0.00 € |
| 450 0134 | NGALULA Marie-Thérèse | 1 708.01 € | 1 338.41 € | 369.60 € | 0.00 € |
| 450 0135 | Monsieur Julien BORIE ,Madame Delphine CHAUX | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0136 | JAVOUREZ / OHIER | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |



| DATE | LIBELLÉ | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|-----------|--|---------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 450 0137 | HILLEREAU / OLIVIER | 987.05 € | 987.05 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0138 | BRIAND / TAN | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0139 | MERCIEN VIRGILIA | 827.97 € | 827.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 450 0140 | DI PIERRO / LE QUÉRÉ | 459.43 € | 275.35 € | 184.08 € | 0.00 € |
| 450 0141 | M. William Jean Maurice FROUIN; Mme Véronique LABARRE | 184.08 € | 0.00 € | 184.08 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 45 | 127 884.51 € | 115 284.33 € | 12 600.18 € | 0.00 € |
| 4630 0001 | Celestin Guillaume - Ancien copropriétaire | 0.00 € | 400.24 € | 0.00 € | 400.24 € |
| 4630 0023 | De Fabry Lucas - Ancien copropriétaire | 0.00 € | 421.03 € | 0.00 € | 421.03 € |
| 4630 0041 | Ind. Beaumont - Ancien copropriétaire | 360.00 € | 360.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 46 | 360.00 € | 1 181.27 € | 0.00 € | 821.27 € |
| 4711 0001 | Régularisation des charges - Débiteur | 171 923.54 € | 86 492.50 € | 85 431.04 € | 0.00 € |
| 4712 0002 | Régularisation des travaux - Débiteur - REFECTION REGARD SUR TERRAIN MME LENGLET | 5 080.00 € | 5 080.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4712 0004 | Régularisation des travaux - Débiteur - POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF | 3 917.16 € | 0.00 € | 3 917.16 € | 0.00 € |
| 4712 0009 | Régularisation des travaux - Débiteur - Réso 20 - Création emplacement de stationnement "Espaces Verts" | 831.25 € | 831.25 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4712 0011 | Régularisation des travaux - Débiteur - AG 15/ 06/2022 - Réso 18 - Annule et remplacement résolution 18 du 6 juillet 2021 sur la "remise en état de la clôture" | 5 965.00 € | 5 965.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4712 0012 | Régularisation des travaux - Débiteur - AG 15/ 06/2022 - Réso 19 - Annule et remplacement résolution 19 du 6 juillet 2021 sur la "réfection des caniveaux" | 4 471.25 € | 4 471.25 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4712 0013 | Régularisation des travaux - Débiteur - AG 15/ 06/2022 - Réso 20 - Programme d'élagage | 6 001.25 € | 6 001.25 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4712 0016 | Régularisation des travaux - Débiteur - AG 10/ 05/2023 - Réso 28 - Marquage interdiction de stationner zébras | 598.92 € | 0.00 € | 598.92 € | 0.00 € |
| 4712 0017 | Régularisation des travaux - Débiteur - AG 10/ 05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées | 18 622.32 € | 0.00 € | 18 622.32 € | 0.00 € |
| 4721 0001 | Régularisation des charges - Crédeur | 79 536.29 € | 158 436.29 € | 0.00 € | 78 900.00 € |
| 4722 0002 | Régularisation des travaux - Crédeur - REFECTION REGARD SUR TERRAIN MME LENGLET | 4 748.71 € | 4 748.71 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4722 0004 | Régularisation des travaux - Crédeur - POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF | 0.00 € | 4 404.48 € | 0.00 € | 4 404.48 € |
| 4722 0009 | Régularisation des travaux - Crédeur - Réso 20 - Création emplacement de stationnement "Espaces Verts" | 1 500.00 € | 1 500.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4722 0011 | Régularisation des travaux - Crédeur - AG 15/ 06/2022 - Réso 18 - Annule et remplacement résolution 18 du 6 juillet 2021 sur la "remise en état de la clôture" | 6 997.28 € | 6 997.28 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4722 0012 | Régularisation des travaux - Crédeur - AG 15/ 06/2022 - Réso 19 - Annule et remplacement résolution 19 du 6 juillet 2021 sur la "réfection des caniveaux" | 4 936.57 € | 4 936.57 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4722 0013 | Régularisation des travaux - Crédeur - AG 15/ 06/2022 - Réso 20 - Programme d'élagage | 6 001.51 € | 6 001.51 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 4722 0016 | Régularisation des travaux - Crédeur - AG 10/ 05/2023 - Réso 28 - Marquage interdiction de stationner zébras | 0.00 € | 600.00 € | 0.00 € | 600.00 € |
| 4722 0017 | Régularisation des travaux - Crédeur - AG 10/ 05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées | 0.00 € | 18 622.64 € | 0.00 € | 18 622.64 € |
| 4730 0000 | Rompus | 5.93 € | 0.00 € | 5.93 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 47 | 321 136.98 € | 315 088.73 € | 6 048.25 € | 0.00 € |
| 4860 0000 | Charges constatées d'avance | 6 524.67 € | 3 961.65 € | 2 563.02 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 48 | 6 524.67 € | 3 961.65 € | 2 563.02 € | 0.00 € |



| DATE | LIBELLÉ | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|-----------|--|--------------|--------------|----------------|-----------------|
| 31/12/23 | Total classe 4 | 578 280.24 € | 565 497.25 € | 12 782.99 € | 0.00 € |
| 5112 0000 | Chèques à encaisser | 11 001.62 € | 11 001.62 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 5113 0000 | Prélèvements en attente | 22 330.05 € | 22 330.05 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 5120 0001 | Compte courant Montepaschi - Compte courant | 252 163.23 € | 203 900.07 € | 48 263.16 € | 0.00 € |
| 5120 0004 | Livret A Montepaschi Compte rémunéré | 77 562.64 € | 0.00 € | 77 562.64 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 51 | 363 057.54 € | 237 231.74 € | 125 825.80 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total classe 5 | 363 057.54 € | 237 231.74 € | 125 825.80 € | 0.00 € |
| 6010 0001 | Facture d'eau | 198.18 € | 198.18 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6020 0001 | Consommation Électricité | 6 987.96 € | 6 987.96 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6040 0001 | Achats produits d'entretien et petits équipements | 452.68 € | 452.68 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6060 0007 | Fournitures de bureau | 52.98 € | 52.98 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6060 0009 | Fournitures diverses non-récupérables | 110.40 € | 110.40 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 60 | 7 802.20 € | 7 802.20 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6140 0015 | Entretien divers | 658.80 € | 658.80 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6140 0018 | Contrat entretien - Jardins & espaces verts | 46 087.20 € | 46 087.20 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6140 0019 | Contrat hébergement site internet | 28.66 € | 28.66 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6140 0023 | Contrat de sécurité incendie | 903.48 € | 903.48 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6140 0025 | Frais d'abonnement | 450.00 € | 450.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6150 0015 | Entretien curage des canalisations | 8 509.95 € | 8 509.95 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6150 0030 | Travaux divers | 8 453.60 € | 8 453.60 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6160 0001 | Assurance multi-risques | 1 890.45 € | 1 890.45 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 61 | 66 982.14 € | 66 982.14 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6211 0001 | Honoraires gestion syndic | 8 000.00 € | 8 000.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6213 0002 | Affranchissements | 977.92 € | 977.92 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6221 1001 | AG 15/06/2022 - Réso 17 - Réfection des édicules Gaz sur ensemble de la résidence - Autres honoraires | 413.18 € | 413.18 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6221 1701 | AG 10/05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées - Autres honoraires | 454.21 € | 454.21 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6221 1801 | AG 10/05/2023 - Réso 30 - Pose plots borne incendie - Autres honoraires | 120.00 € | 120.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6222 0005 | Pilotage et suivi des contentieux | 3 060.00 € | 3 060.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6222 0007 | Frais et honoraires liés aux mutations | 900.00 € | 900.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6230 0002 | Honoraires huissiers | 70.48 € | 70.48 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6230 0003 | Honoraires avocats | 3 900.00 € | 3 900.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6240 0000 | Frais du conseil syndical | 47.96 € | 47.96 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 62 | 17 943.75 € | 17 943.75 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6330 0001 | Taxes foncières | 510.00 € | 510.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 63 | 510.00 € | 510.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6620 0001 | Frais bancaires | 184.80 € | 184.80 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 66 | 184.80 € | 184.80 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6710 0401 | POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF - Travaux décidés par l'assemblée générale | 3 918.00 € | 3 918.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6710 1001 | AG 15/06/2022 - Réso 17 - Réfection des édicules Gaz sur ensemble de la résidence - Travaux décidés par l'assemblée générale | 18 180.00 € | 18 180.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6710 1601 | AG 10/05/2023 - Réso 28 - Marquage interdiction de stationner zébras - Travaux décidés par l'assemblée générale | 600.00 € | 600.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6710 1701 | AG 10/05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées - Travaux décidés par l'assemblée générale | 18 168.43 € | 18 168.43 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6710 1801 | AG 10/05/2023 - Réso 30 - Pose plots borne incendie - Travaux décidés par l'assemblée générale | 1 040.69 € | 1 040.69 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6710 1901 | AG 10/05/2023 - Réso 31 - Pose Stop Parking - Travaux décidés par l'assemblée générale | 244.35 € | 244.35 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6710 2101 | AG 10/05/2023 - Réso 37 - / Etude des Statuts et | 2 520.00 € | 2 520.00 € | 0.00 € | 0.00 € |



| DATE | LIBELLÉ | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|-----------|---|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| | du cahier des charges de la copropriété - Travaux décidés par l'assemblée générale | | | | |
| 6780 0002 | Perte exceptionnelle et irrécouvrable | 37.63 € | 37.63 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6780 0003 | Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs | 1 000.00 € | 1 000.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 67 | 45 709.10 € | 45 709.10 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total classe 6 | 139 131.99 € | 139 131.99 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7010 0001 | Provisions sur opérations courantes | 79 695.35 € | 79 695.35 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0001 | Provisions sur travaux - REFECTION PORTES EDICULES GAZ EN METAL | 29 688.94 € | 29 688.94 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0003 | Provisions sur travaux - TRAVAUX D'ELAGAGE | 2 464.00 € | 2 464.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0004 | Provisions sur travaux - POSE COFFRAGE POUR ISOLATION BOITIER EDF | 4 475.52 € | 4 475.52 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0005 | Provisions sur travaux - CREATION BARRIERE FIXE | 4 884.39 € | 4 884.39 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0010 | Provisions sur travaux - AG 15/06/2022 - Réso 17 - Réfection des édicules Gaz sur ensemble de la résidence | 31 208.56 € | 31 208.56 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0015 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 27 - Élagage Arbre Placette 3 | 362.90 € | 362.90 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0016 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 28 - Marquage interdiction de stationner zébras | 604.84 € | 604.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0017 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 29 - Rénovation des allées | 18 772.82 € | 18 772.82 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0018 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 30 - Pose plots borne incendie | 1 170.05 € | 1 170.05 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0019 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 31 - Pose Stop Parking | 3 528.23 € | 3 528.23 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0020 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 34 - Coupe racine cèdre Placette 4 | 2 016.13 € | 2 016.13 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0021 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 37 - / Etude des Statuts et du cahier des charges de la copropriété | 5 040.32 € | 5 040.32 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7020 0022 | Provisions sur travaux - AG 10/05/2023 - Réso 25 Travaux bornes de recharges électriques | 51 895.00 € | 51 895.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 70 | 235 807.05 € | 235 807.05 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 7180 0000 | Produits exceptionnels | 3 524.42 € | 3 524.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total sous-classe 71 | 3 524.42 € | 3 524.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | Total classe 7 | 239 331.47 € | 239 331.47 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/12/23 | TOTAUX | 1 464 769.98 € | 1 464 769.98 € | 0.00 € | 0.00 € |



Budget charges courantes

Copropriété : #1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY

Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - Magny les Hameaux

Votre Syndic : SAS MANDA

10 rue de Tracy
75002 - PARIS
copro@manda.fr | 0179731112

| POSTE DE CHARGE | EXERCICE 2023 | | EXERCICE 2024 | | EXERCICE 2025 | |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | BUDGET | BUDGET RÉALISÉ | BUDGET | BUDGET RÉALISÉ | BUDGET | BUDGET RÉALISÉ |
| TOTAL GÉNÉRAL | 78 900.00 € | 85 431.70 € | 78 900.00 € | 23 325.34 € | 78 900.00 € | 0.00 € |
| Total clé : Charges Générales | 78 900.00 € | 85 431.70 € | 78 900.00 € | 23 325.34 € | 78 900.00 € | 0.00 € |
| 6010 0001 - Facture d'eau | 150.00 € | 198.18 € | 150.00 € | 132.88 € | 200.00 € | |
| 6020 0001 - Consommation Électricité | 5 000.00 € | 5 934.66 € | 5 000.00 € | 68.13 € | 5 000.00 € | |
| 6040 0001 - Achats produits d'entretien et petits équipements | 1 000.00 € | 452.68 € | 1 000.00 € | | 1 000.00 € | |
| 6060 0007 - Fournitures de bureau | | 52.98 € | | 47.69 € | | |
| 6060 0009 - Fournitures diverses non-récupérables | | 110.40 € | | | | |
| 6140 0015 - Entretien divers | 3 300.00 € | 658.80 € | 1 000.00 € | | 1 000.00 € | |
| 6140 0018 - Contrat entretien - Jardins & espaces verts | 46 100.00 € | 46 087.20 € | 46 500.00 € | 7 681.20 € | 46 500.00 € | |
| 6140 0019 - Contrat hébergement site internet | 30.00 € | 28.66 € | 30.00 € | 31.54 € | 50.00 € | |
| 6140 0023 - Contrat de sécurité incendie | 850.00 € | 903.48 € | 1 000.00 € | | 1 000.00 € | |
| 6140 0025 - Frais d'abonnement | 450.00 € | 450.00 € | 450.00 € | -450.00 € | 450.00 € | |
| 6150 0012 - Entretien collecteurs eaux usées | 830.00 € | | | | | |
| 6150 0015 - Entretien curage des canalisations | 5 760.00 € | 5 946.93 € | 6 000.00 € | 8 178.00 € | 6 000.00 € | |
| 6150 0030 - Travaux divers | 3 330.00 € | 8 453.60 € | 3 670.00 € | 2 502.50 € | 5 100.00 € | |

| POSTE DE CHARGE | EXERCICE 2023 | | EXERCICE 2024 | | EXERCICE 2025 | |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | BUDGET | BUDGET RÉALISÉ | BUDGET | BUDGET RÉALISÉ | BUDGET | BUDGET RÉALISÉ |
| 6160 0001 - Assurance multi-risques | 2 900.00 € | 1 890.45 € | 3 000.00 € | 1 411.88 € | 1 500.00 € | |
| 6211 0001 - Honoraires gestion syndic | 8 000.00 € | 8 000.00 € | 8 000.00 € | 4 000.00 € | 8 000.00 € | |
| 6213 0002 - Affranchissements | 600.00 € | 977.23 € | 600.00 € | 1.32 € | 600.00 € | |
| 6222 0005 - Pilotage et suivi des contentieux | | 3 060.00 € | | | | |
| 6230 0002 - Honoraires huissiers | | 70.48 € | | | | |
| 6230 0003 - Honoraires avocats | | 3 900.00 € | 1 900.00 € | | 1 900.00 € | |
| 6240 0000 - Frais du conseil syndical | | 47.96 € | | | | |
| 6330 0001 - Taxes foncières | 500.00 € | 510.00 € | 500.00 € | -326.00 € | 500.00 € | |
| 6620 0001 - Frais bancaires | 100.00 € | 184.80 € | 100.00 € | 46.20 € | 100.00 € | |
| 6780 0002 - Perte exceptionnelle et irrécouvrable | | 37.63 € | | | | |
| 6780 0003 - Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs | | 1 000.00 € | | | | |
| 7180 0000 - Produits exceptionnels | | -3 524.42 € | | | | |



Relevé général des charges et des produits

Période : du 01/01/2023 au 31/12/2023

Copropriété : #1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY

Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - Magny les Hameaux

Votre Syndic : SAS MANDA

10 rue de Tracy
75002 - PARIS
copro@manda.fr | 0179731112

| CHARGES | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| CHARGES GÉNÉRALES | 88 956.12 € | 12 474.87 € | 59 757.11 € | 26 825.64 € |
| 6010 0001 ▶ Facture d'eau | 198.18 € | 13.71 € | 198.18 € | 0.00 € |
| 06/07/2023 Estimation consommation eau du 01/04/2022 au 02/04/2023 | 142.70 € | 10.30 € | 142.70 € | 0.00 € |
| 06/07/2023 frais d'abonnement 2ème semestre 2023 | 6.44 € | 0.34 € | 6.44 € | 0.00 € |
| 06/07/2023 Eau du 01/04/2022 au 06/04/2023 | 11.21 € | 0.69 € | 11.21 € | 0.00 € |
| 06/07/2023 Eau du 01/04/2022 au 06/04/2023 | 20.18 € | 1.35 € | 20.18 € | 0.00 € |
| 06/07/2023 Eau du 29/03/2022 au 30/06/2023 | 11.21 € | 0.69 € | 11.21 € | 0.00 € |
| 06/07/2023 Estimation consommation eau- contrat 1718024407 | 6.44 € | 0.34 € | 6.44 € | 0.00 € |
| 6020 0001 ▶ Consommation Électricité | 5 934.66 € | 828.71 € | 5 934.66 € | 0.00 € |
| 02/01/2023 Electricité du 01/01/2023 au 31/01/2023- Frais abonnement | 14.84 € | 0.77 € | 14.84 € | 0.00 € |
| 03/01/2023 EDF Entreprises - cpte de facturation 6792621614 - Electricité 6792621614 du 02/11/2022 au 01/01/2023 - report de charge pour la période 02/11/2022 - 31/12/2022 - facturé sur Exercice 2023 | -1 053.30 € | 0.00 € | -1 053.30 € | 0.00 € |
| 03/01/2023 Electricité 6792621614 du 02/11/2022 au 01/01/2023 | 1 070.86 € | 164.32 € | 1 070.86 € | 0.00 € |
| 02/02/2023 Electricité du 01/01/2023 au 01/02/2023- Frais d'abonnement | 15.66 € | 0.82 € | 15.66 € | 0.00 € |
| 02/03/2023 Electricité du 01/03/2023 au 31/03/2023 - Frais d'abonnement | 15.83 € | 0.83 € | 15.83 € | 0.00 € |
| 03/03/2023 Electricité 6792621614 du 02/01/2023 au 01/03/2023 - 5 227 kwh | 1 087.35 € | 162.18 € | 1 087.35 € | 0.00 € |
| 02/04/2023 Electricité du 01/04/2023 au 30/04/2023 - Frais abonnement | 15.76 € | 0.82 € | 15.76 € | 0.00 € |
| 02/05/2023 Electricité du 01/05/2023 AU 31/05/2023 - Frais abonnement | 15.83 € | 0.83 € | 15.83 € | 0.00 € |
| 03/05/2023 Electricité 6792621614 du 02/03/2023 au 01/05/2023 - 4 083 kwh | 790.27 € | 126.56 € | 790.27 € | 0.00 € |
| 02/06/2023 Electricité du 01/06/2023 au 30/06/2023 - Frais abonnement | 15.76 € | 0.82 € | 15.76 € | 0.00 € |
| 02/07/2023 EDF - Electricité du 01/07/2023 au 31/07/2023 - Frais abonnement | 15.83 € | 0.83 € | 15.83 € | 0.00 € |



| CHARGES | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE | |
|------------------|--|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| 03/07/2023 | Electricité 6792621614 du 02/05/2023 au 01/07/2023 - 2947 kwh | 755.65 € | 93.75 € | 755.65 € | 0.00 € |
| 02/08/2023 | EDF - Electricité du 01/08/2023 au 31/08/2023 - Frais abonnement | 16.12 € | 0.84 € | 16.12 € | 0.00 € |
| 02/09/2023 | EDF - Electricité du 01/09/2023 au 30/09/2023- Frais abonnement | 16.06 € | 0.84 € | 16.06 € | 0.00 € |
| 03/09/2023 | Electricité 6792621614 du 02/07/2023 au 01/09/2023 - 3296 kwh | 800.88 € | 111.85 € | 800.88 € | 0.00 € |
| 02/10/2023 | EDF - Electricité du 01/10/2023 au 31/10/2023- Frais abonnement | 16.35 € | 0.88 € | 16.35 € | 0.00 € |
| 02/11/2023 | EDF - Electricité du 01/11/2023 au 30/11/2023 - Frais abonnement | 16.06 € | 0.84 € | 16.06 € | 0.00 € |
| 03/11/2023 | Electricité 6792621614 du 02/09/2023 au 01/11/2023 - 4549 kwh | 1 037.46 € | 160.09 € | 1 037.46 € | 0.00 € |
| 02/12/2023 | EDF - Electricité du 01/12/2023 au 31/12/2023- Frais abonnement | 16.12 € | 0.84 € | 16.12 € | 0.00 € |
| 31/12/2023 | EDF Entreprises - Electricité 6792621614 du 02/11/2023 au 01/01/2024 - 5529 kWh - report de charge pour la période 02/11/2023 - 31/12/2023 - facturé sur Exercice 2024 | 1 255.27 € | 0.00 € | 1 255.27 € | 0.00 € |
| 6040 0001 | ▶ Achats produits d'entretien et petits équipements | 452.68 € | 66.03 € | 452.68 € | 0.00 € |
| 24/01/2023 | Réparation boîtes à livres | 25.90 € | 4.32 € | 25.90 € | 0.00 € |
| 18/05/2023 | Chapeau de regard | 14.25 € | 2.37 € | 14.25 € | 0.00 € |
| 10/06/2023 | matériel et peinture pour travaux placette 1 | 259.35 € | 43.22 € | 259.35 € | 0.00 € |
| 01/10/2023 | Tamis de jardin | 28.99 € | 4.83 € | 28.99 € | 0.00 € |
| 06/10/2023 | Achat d'un arbuste (Erable) | 124.19 € | 11.29 € | 124.19 € | 0.00 € |
| 6060 0007 | ▶ Fournitures de bureau | 52.98 € | 8.83 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/04/2023 | Cartouches - copropriétaire BRUNO | 52.98 € | 8.83 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6060 0009 | ▶ Fournitures diverses non-récupérables | 110.40 € | 16.45 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 03/08/2023 | journée verte Etienne Bruno | 98.70 € | 16.45 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/08/2023 | Rubalise | 11.70 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6140 0015 | ▶ Entretien divers | 658.80 € | 109.80 € | 658.80 € | 0.00 € |
| 31/03/2023 | Facture complémentaire - Pose de pièges | 340.20 € | 56.70 € | 340.20 € | 0.00 € |
| 27/06/2023 | Installation ralentisseur | 318.60 € | 53.10 € | 318.60 € | 0.00 € |
| 6140 0018 | ▶ Contrat entretien - Jardins & espaces verts | 46 087.20 € | 7 681.20 € | 46 087.20 € | 0.00 € |
| 31/01/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 01/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 28/02/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 02/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 31/03/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 03/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 30/04/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 04/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 31/05/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 05/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 30/06/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 06/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 31/07/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 07/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 31/08/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 08/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 30/09/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 09/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 31/10/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 10/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 30/11/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 11/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 31/12/2023 | CONTRAT ESPACES VERTS 12/2023 | 3 840.60 € | 640.10 € | 3 840.60 € | 0.00 € |
| 6140 0019 | ▶ Contrat hébergement site internet | 28.66 € | 4.78 € | 28.66 € | 0.00 € |
| 01/01/2023 | Abonnement hébergement site internet | 28.66 € | 4.78 € | 28.66 € | 0.00 € |



| CHARGES | | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|------------------|--|-------------|------------|---------------|------------|
| 6140 0023 | ▶ Contrat de sécurité incendie | 903.48 € | 150.58 € | 0.00 € | 903.48 € |
| 07/02/2023 | 📄 SAGEX- Vérification extincteurs 2023 | 903.48 € | 150.58 € | 0.00 € | 903.48 € |
| 6140 0025 | ▶ Frais d'abonnement | 450.00 € | 0.00 € | 450.00 € | 0.00 € |
| 31/12/2023 | Adhésion année 2023 | 450.00 € | 0.00 € | 450.00 € | 0.00 € |
| 6150 0015 | ▶ Entretien curage des canalisations | 5 946.93 € | 550.21 € | 5 946.93 € | 0.00 € |
| 01/01/2023 | 📄 SICRE LEMAIRE - Désinfection, désinsectisation, dératisation - Travaux curage du réseau extérieur - report de charge pour la période 01/01/2023 - 30/06/2023 - facturé sur Exercice 2022 | 2 457.61 € | 0.00 € | 2 457.61 € | 0.00 € |
| 10/02/2023 | 📄 Curage des collecteurs eaux usées de diamètre | 898.14 € | 81.65 € | 898.14 € | 0.00 € |
| 10/03/2023 | 📄 Travaux curage du réseau extérieur | 5 154.20 € | 468.56 € | 5 154.20 € | 0.00 € |
| 10/03/2023 | 📄 SICRE LEMAIRE - Désinfection, désinsectisation, dératisation - Travaux curage du réseau extérieur - report de charge pour la période 01/01/2024 - 30/06/2024 - facturé sur Exercice 2023 | -2 563.02 € | 0.00 € | -2 563.02 € | 0.00 € |
| 6150 0030 | ▶ Travaux divers | 8 453.60 € | 530.60 € | 0.00 € | 8 453.60 € |
| 02/01/2023 | 📄 Les cottages: diagnostic niveau 2 | 996.00 € | 166.00 € | 0.00 € | 996.00 € |
| 16/01/2023 | 📄 Travaux de réparation toit garage et local poubelle | 5 270.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 5 270.00 € |
| 28/02/2023 | 📄 Suppression et évacuation des nids; mise en place de pièges | 2 187.60 € | 364.60 € | 0.00 € | 2 187.60 € |
| 6160 0001 | ▶ Assurance multi-risques | 1 890.45 € | 0.00 € | 0.00 € | 1 890.45 € |
| 01/01/2023 | 📄 MMA Assurance - Multirisques Immeubles du 01/07/2022 au 30/06/2023 - report de charge pour la période 01/01/2023 - 30/06/2023 - facturé sur Exercice 2022 | 1 504.04 € | 0.00 € | 0.00 € | 1 504.04 € |
| 26/10/2023 | 📄 Assurance du 23/10/2023 au 31/12/2023 | 386.41 € | 0.00 € | 0.00 € | 386.41 € |
| 6211 0001 | ▶ Honoraires gestion syndic | 8 000.00 € | 1 333.32 € | 0.00 € | 8 000.00 € |
| 04/01/2023 | 📄 Honoraires T1 2023 | 2 000.00 € | 333.33 € | 0.00 € | 2 000.00 € |
| 01/04/2023 | 📄 Honoraires T2 2023 | 2 000.00 € | 333.33 € | 0.00 € | 2 000.00 € |
| 31/07/2023 | 📄 Honoraires T3 2023 | 2 000.00 € | 333.33 € | 0.00 € | 2 000.00 € |
| 24/10/2023 | 📄 Honoraires T4 2023 | 2 000.00 € | 333.33 € | 0.00 € | 2 000.00 € |
| 6213 0002 | ▶ Affranchissements | 977.23 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/03/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652DIFF2023021020MS 10/02/2023 | 11.76 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 30/06/2023 | 📄 Frais d'affranchissement campagne depuis Hello App S1 | 713.82 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 03/07/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652RELANCE2023051612ES 16/05/2023 | 8.66 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 03/07/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652ADF2023031914ES 19/03/2023 | 30.33 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 03/07/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652RELANCE2023040515ES 05/04/2023 | 5.57 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 10/07/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652DIFF2023061523ESAR 15/06/2023 | 104.65 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 10/07/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652DIFF2023060816MS 08/06/2023 | 0.61 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 13/12/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652PROJETREP2023071317MS 13/07/2023 | 31.56 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 13/12/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652ADF2023071317MS 13/07/2023 | 31.56 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |



| CHARGES | | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|------------------|---|-------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| 18/12/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652DIFF2023072517EDAR 25/07/2023 | 8.45 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 19/12/2023 | 📄 Affranchissements - campagne 1652ADF2023092102MS 21/09/2023 | 30.95 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Refacturation frais postaux Hello App 30/11/ 2023 | -0.69 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6222 0005 | ▶ Pilotage et suivi des contentieux | 3 060.00 € | 510.00 € | 0.00 € | 3 060.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:50h facturé 144€ TTC / H | 120.00 € | 20.00 € | 0.00 € | 120.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:40h facturé 144€ TTC / H | 96.00 € | 16.00 € | 0.00 € | 96.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:45h facturé 144€ TTC / H | 108.00 € | 18.00 € | 0.00 € | 108.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 1:0h facturé 144€ TTC / H | 144.00 € | 24.00 € | 0.00 € | 144.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Réunion CS service Juridique (art. 7.2.2) - HS C/ Madame GAUCHET - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY -Dossier N° 4883285955 - 1:0h facturé 144€ TTC / H | 144.00 € | 24.00 € | 0.00 € | 144.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:40h facturé 144€ TTC / H | 96.00 € | 16.00 € | 0.00 € | 96.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:40h facturé 144€ TTC / H | 96.00 € | 16.00 € | 0.00 € | 96.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:45h facturé 144€ TTC / H | 108.00 € | 18.00 € | 0.00 € | 108.00 € |
| 26/12/2023 | 📄 Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. | 108.00 € | 18.00 € | 0.00 € | 108.00 € |



| CHARGES | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|--|------------|----------|---------------|------------|
| LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:45h facturé 144€ TTC / H | | | | |
| 26/12/2023  Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:40h facturé 144€ TTC / H | 96.00 € | 16.00 € | 0.00 € | 96.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 1:0h facturé 144€ TTC / H | 144.00 € | 24.00 € | 0.00 € | 144.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:20h facturé 144€ TTC / H | 48.00 € | 8.00 € | 0.00 € | 48.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:40h facturé 144€ TTC / H | 96.00 € | 16.00 € | 0.00 € | 96.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -Réunion CS service Juridique (art. 7.2.2) - HS C/ Madame GAUCHET - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY -Dossier N° 4883285955 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:30h facturé 96 € TTC / H | 48.00 € | 8.00 € | 0.00 € | 48.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:40h facturé 144€ TTC / H | 96.00 € | 16.00 € | 0.00 € | 96.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -L'établissement ou la modification du règlement de copropriété - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |



| CHARGES | | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|------------|--|------------|----------|---------------|------------|
| | N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | | | | |
| 26/12/2023 |  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 1:0h facturé 144€ TTC / H | 144.00 € | 24.00 € | 0.00 € | 144.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:20h facturé 144€ TTC / H | 48.00 € | 8.00 € | 0.00 € | 48.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:20h facturé 144€ TTC / H | 48.00 € | 8.00 € | 0.00 € | 48.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:20h facturé 144€ TTC / H | 48.00 € | 8.00 € | 0.00 € | 48.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL MAGNY - Les cottages - Mise à jour des statuts ASL et RCP -Dossier N° 2255346180 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Suivi procédure judiciaire (art. 7.2.6) - SDC LES COTTAGES DE CRESSELY - Av LEDOUX - M. LEQUEUX Litige installation borne électrique -Dossier N° 1971700957 - 1:0h facturé 144€ TTC / H | 144.00 € | 24.00 € | 0.00 € | 144.00 € |
| 26/12/2023 |  Juridique -Acquisition ou modification disposition des parties communes (art. 7.2.7) - ASL des Cottages - Mise à jour des statuts ASL -Dossier N° 2649064936 - 0:30h facturé 144€ TTC / H | 72.00 € | 12.00 € | 0.00 € | 72.00 € |
| 6222 0007 | ► Frais et honoraires liés aux mutations | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 18/04/2023 |  Facture privative - Hello Syndic - Frais État daté pour mutation totale du lot 122 - Celestin Guillaume | -360.00 € | 0.00 € | 0.00 € | -360.00 € |
| 18/04/2023 |  Facture privative - Hello Syndic - Frais État daté pour mutation totale du lot 122 - Celestin Guillaume | 360.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 360.00 € |
| 03/07/2023 |  Facture privative - Hello Syndic - Frais État daté pour mutation totale du lot 053 - Cazerès Frédéric | -360.00 € | 0.00 € | 0.00 € | -360.00 € |
| 03/07/2023 |  Facture privative - Hello Syndic - Frais État daté pour mutation totale du lot 053 - Cazerès Frédéric | 360.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 360.00 € |
| 19/10/2023 |  Facture privative - Hello Syndic - Frais Pré état | -180.00 € | 0.00 € | 0.00 € | -180.00 € |



| CHARGES | | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | daté pour mutation totale du lot 002 - Meignat Laurent | | | | |
| 19/10/2023 |  Facture privative - Hello Syndic - Frais Pré état daté pour mutation totale du lot 002 - Meignat Laurent | 180.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 180.00 € |
| 6230 0002 | ▶ Honoraires huissiers | 70.48 € | 11.75 € | 0.00 € | 70.48 € |
| 26/06/2023 |  Signification d'arrêt cour d'appel du 10/05/2023 | 70.48 € | 11.75 € | 0.00 € | 70.48 € |
| 6230 0003 | ▶ Honoraires avocats | 3 900.00 € | 650.00 € | 0.00 € | 3 900.00 € |
| 23/01/2023 |  Honoraires avocat - SDC c/ Lequeux | 300.00 € | 50.00 € | 0.00 € | 300.00 € |
| 01/02/2023 |  Honoraires avocat - SDC c/ Lequeux | 1 200.00 € | 200.00 € | 0.00 € | 1 200.00 € |
| 09/02/2023 |  Honoraires avocat - SDC c/ Lequeux | 300.00 € | 50.00 € | 0.00 € | 300.00 € |
| 31/07/2023 |  ASL Les Cottages / Lequeux | 300.00 € | 50.00 € | 0.00 € | 300.00 € |
| 18/12/2023 |  Honoraire avocat | 1 800.00 € | 300.00 € | 0.00 € | 1 800.00 € |
| 6240 0000 | ▶ Frais du conseil syndical | 47.96 € | 8.90 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 10/05/2023 |  Collation AG du 10/05/2023 | 47.96 € | 8.90 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6330 0001 | ▶ Taxes foncières | 510.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 510.00 € |
| 04/08/2023 |  Taxes foncières 2023 | 31.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 31.00 € |
| 04/08/2023 |  Taxes foncières 2023 | 73.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 73.00 € |
| 04/08/2023 |  Taxes foncières 2023 | 80.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 80.00 € |
| 31/12/2023 | Taxe foncière 2023 pour N° PBCZ9F; PBG878; PBCZ9G; PBCZ9D | 326.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 326.00 € |
| 6620 0001 | ▶ Frais bancaires | 184.80 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 02/01/2023 | ARRETE DU 31/12/22 TEG ANNUEL = 0,00% | 24.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 03/04/2023 | ARRETE DU 31/03/23 TEG ANNUEL = 0,00% | 24.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 20/06/2023 | TVA/Retour Prlv N° 000103605 | 3.70 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 20/06/2023 | Frais Retour Prlv N° 000103605 | 18.50 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 03/07/2023 | ARRETE DU 30/06/23 TEG ANNUEL = 0,00% | 24.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 02/10/2023 | ARRETE DU 30/09/23 TEG ANNUEL = 0,00% | 24.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 12/10/2023 | Frais Rejet Prlv N° 010986137 | 18.50 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 12/10/2023 | TVA/Rejet Prlv N° 010986137 | 3.70 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 08/11/2023 | Frais Rejet Prlv N° 011058047 | 18.50 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 08/11/2023 | TVA/Rejet Prlv N° 011058047 | 3.70 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 13/12/2023 | TVA/Rejet Prlv N° 011156111 | 3.70 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 13/12/2023 | Frais Rejet Prlv N° 011156111 | 18.50 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6780 0002 | ▶ Perte exceptionnelle et irrécouvrable | 37.63 € | 0.00 € | 0.00 € | 37.63 € |
| 07/12/2023 |  Pénalité rappel simple et mise en demeure | 37.63 € | 0.00 € | 0.00 € | 37.63 € |
| 6780 0003 | ▶ Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs | 1 000.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 01/01/2023 |  jugement du 12/05/2022-ensemble 133 | 1 000.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 88 956.12 € | 12 474.87 € | 59 757.11 € | 26 825.64 € |

| PRODUITS | | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|--------------------------|--|--------------------|---------------|---------------|--------------------|
| CHARGES GÉNÉRALES | | -3 524.42 € | 0.00 € | 0.00 € | -3 524.42 € |
| 7180 0000 | ▶ Produits exceptionnels | -3 524.42 € | 0.00 € | 0.00 € | -3 524.42 € |
| 01/01/2023 |  Régularisation compte copropriétaire-condamnation article 700 jugement du 12/05/2022 | -2 000.00 € | 0.00 € | 0.00 € | -2 000.00 € |
| 06/04/2023 |  Régularisation compte copropriétaire-condamnation article 700 jugement du 06/04/2023 | -1 500.00 € | 0.00 € | 0.00 € | -1 500.00 € |



| PRODUITS | | A RÉPARTIR | DONT TVA | PART LOCATIVE | DÉDUCTIBLE |
|--------------------|-----------------------|-------------|----------|---------------|-------------|
| 31/12/2023 | correction solde SAUR | -24.42 € | 0.00 € | 0.00 € | -24.42 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | -3 524.42 € | 0.00 € | 0.00 € | -3 524.42 € |

TOTAL DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 : 85 431.70 €



Résolution pour la sécurisation de la placette n°4

Considérant les dommages déjà occasionnés par le cèdre de la placette n°4 et les risques potentiels qu'il fait courir aux personnes et aux biens, une consultation auprès d'entreprises paysagistes a été faite pour évaluer les solutions pour la mise en sécurité de la placette.



Pour mémoire, ce cèdre âgé de plusieurs décennies a atteint une hauteur et un volume qui n'est plus en adéquation avec la dimension de la placette n°4. Planté trop près des maisons il est source de désordres. Chute de branches ayant provoqué l'endommagement de la toiture du local poubelle et d'un garage en juin 2022 (coût des réparations plusieurs milliers d'euros non indemnisé par les assurances). Ses racines contribuent au soulèvement des allées ainsi qu'à la fissuration des constructions les plus proches (2018 travaux de reprise sur mur local poubelles).



Ce cèdre s'est développé sans qu'aucun entretien régulier n'ait été pratiqué (exception après la tempête de 1999).

Dans ce contexte une consultation auprès de professionnels paysagistes a été engagée. Les scénarios envisagés ont été :

Abattage par rétention et replantation

L'abattage par rétention consiste à supprimer la présence du cèdre en coupant l'arbre morceaux par morceaux avec dépose au sol par système de cordage.

L'enjeu étant la sécurité, la suppression du cèdre répond totalement à cet objectif éliminant de ce fait tout risque (chute de branches et désordres causés par les racines).

La perte du cèdre est compensée par une replantation qui préserve l'harmonie de la placette.

Elagage / haubanage / stop racines

L'élagage consiste à supprimer les bois morts et à aérer l'arbre pour limiter la prise au vent.

Un suivi régulier tous les 4 à 5 ans est dans ce cas préconisé.

Parmi les professionnels sollicités, un seul propose l'haubanage en complément de l'élagage, les autres jugent cette mesure pas réellement utile.

Tous les professionnels consultés écartent le stop racines, qui aurait pour conséquence de fragiliser l'arbre, d'augmenter les risques de rupture et de le condamner à terme.

Sur le plan sécurité, l'élagage limite quelque peu le risque liés au branchage mais pas celui lié aux racines.

Les entreprises sollicitées et qui se sont déplacées au pied du cèdre sont au nombre de 8, dont :

6 ont remis des devis

2 ont estimé ne pas être en capacité de prendre en charge le chantier

La synthèse des offres et l'impact sécurité sont présentés dans les tableaux ci-après :

cèdre placette n°4 - sécurité des personnes et des biens
AG 2024

Synthèse des offres - entreprises paysagistes

| | JM Elagage Porcheville | JEV Senlisse | De Oliveira Jouars-Pontchartrain | Treelogie Auffargis | Jardins de Chevreuse Clairefontaine | Roots Paysages Châteaufort |
|---|---|--|-------------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| Abattage par rétention | 7860 | 6696 | 5520 | 4560 | 6120 | 6840 |
| Rognage de la souche (optionnel) | 540 | 1056 | non proposé | non proposé | non proposé | non proposé |
| Plantation Sur l'espace libéré par le cèdre | 408 | 1706 | non précisé | non précisé | 1420 | 500 |
| Taille / Elagage | 2100 | 1992 | 3480 | 2580 | non proposé <small>faible volume à éliminer pour agir sur le facteur risque</small> | 3420 |
| | + entretien recommandé tous les 4 à 5 ans | | | | | |
| Haubanage | 1728 <small>+ suivi 4ans 1080€</small> | jugé non opportun par le professionnel | | | | |
| Stop racines | aucune proposition - décrit comme néfaste par tous les professionnels car fragilise l'arbre et favorise son dépérissement à terme | | | | | |

Impact sur la sécurité des personnes et des biens :

| | sécurité | Coût médian |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| Abattage et replantation | sécurité assurée <i>(risques de rupture et désordres racines éliminés)</i> | abattage 6400 replantation 1500 |
| Taille / élagage | sécurité améliorée très partiellement <i>(risques de rupture et désordres racines perdurent)</i> | 2600 + entretien 4/5 ans |
| Haubanage | différentes appréciations <i>(amoindrit la capacité de résistance de l'arbre mais évite la chute au sol en cas de rupture)</i> | 1700 + suivi 4ans 1080€ |
| Stop racines | sécurité dégradée <i>(risques augmentées car l'arbre est fragilisé)</i> | écarté des professionnels |

Soumission aux votes des copropriétaires :

ne cocher qu'une seule case

| | |
|------------------------------|--|
| Abattage et replantation (*) | |
| Taille / élagage (*) | |
| Ne se prononce pas | |

(*) choix du prestataire pour exécution délégué au syndic



Arboristes
Élagueurs



Créateurs
de jardins

Suivi par : Aubry LARGY

Chantier :

ASL Les Cottages de Cressely
Placette n°4
Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 MAGNY LES HAMEAUX

HELLO SYNDIC
10 Rue de Tracy

75002 PARIS

Senlis, le 31/01/2024

DEVIS

N° D2401-039

ABATTAGE

1 - OPTION : ABATTAGE

| Désignation | Qté | U | P.U. H.T. | Total H.T. | TVA | Total T.T.C. |
|--|------|---|-----------|------------|------|--------------|
| Abattage par démontage en rétention d'un Cèdre à l'aide d'une nacelle. Laisser la base du tronc et des premières branches en guise de tuteur si le devis de plantation est accepté. Broyage du branchage Débitage des troncs Évacuation des troncs sur plate-forme autorisée Ramassage, nettoyage et évacuation | | | | | | |
| Forfait nacelle comprenant l'engin, son transport, ses consommables et le technicien | 1.00 | F | 880.00 | 880.00 | 20 % | 1 056.00 |
| Forfait chargeur MT100 comprenant l'engin, son transport et ses consommables | 1.00 | F | 480.00 | 480.00 | 20 % | 576.00 |
| Forfait broyeur de branches comprenant l'engin et ses consommables (sur site ou à notre dépôt selon) | 1.00 | F | 380.00 | 380.00 | 20 % | 456.00 |
| Forfait travaux | 1.00 | F | 3 840.00 | 3 840.00 | 20 % | 4 608.00 |

1.1 - ROGNAGE

| Désignation | Qté | U | P.U. H.T. | Total H.T. | TVA | Total T.T.C. |
|--|------|---|-----------|------------|------|--------------|
| Forfait rognage de la souche du Cèdre à -30/-40 cm comprenant la grignoteuse, son transport, ses consommables et le technicien | 1.00 | F | 880.00 | 880.00 | 20 % | 1 056.00 |

TOTAL ROGNAGE 1 056.00

TOTAL OPTION : ABATTAGE 7 752.00

2 - OPTION : ÉLAGAGE

| Désignation | Qté | U | P.U. H.T. | Total H.T. | TVA | Total T.T.C. |
|--|------|---|-----------|------------|------|-----------------|
| Taille de sélection, d'aération et nettoyage bois mort d'un Cèdre. (sans haubanage possible, ni coupe racines qui pourrait endommager l'arbre) | | | | | | |
| Broyage du branchage | | | | | | |
| Ramassage, nettoyage et évacuation | | | | | | |
| Forfait broyeur de branches comprenant l'engin et ses consommables (sur site ou à notre dépôt selon) | 1.00 | F | 380.00 | 380.00 | 20 % | 456.00 |
| Forfait travaux | 1.00 | F | 1 280.00 | 1 280.00 | 20 % | 1 536.00 |
| TOTAL OPTION : ÉLAGAGE | | | | | | 1 992.00 |

3 - PLANTATION

| Désignation | Qté | U | P.U. H.T. | Total H.T. | TVA | Total T.T.C. |
|--|-------|----------------|-----------|------------|------|-----------------|
| Fourniture et plantation de végétaux en remplacement du Cèdre. Plantation d'une Glycine grimpante sur le reste des branches du Cèdre. Création de la fosse et mise en place à l'aide d'une mini-pelle plantation d'un Lagerstroemia indica. Apport de mycorhize et d'engrais organique. Finition par paillis BRF | | | | | | |
| Nettoyage | | | | | | |
| Forfait mini-pelle comprenant l'engin, son transport et ses consommables | 1.00 | F | 440.00 | 440.00 | 20 % | 528.00 |
| Fourniture de mélange terreux - Prix unitaire/m ³ | 0.500 | M ³ | 125.00 | 62.50 | 10 % | 68.75 |
| Fourniture de boîte de mycorhizes | 1.00 | U | 50.00 | 50.00 | 20 % | 60.00 |
| Fourniture d'engrais organique | 0.50 | U | 48.00 | 24.00 | 10 % | 26.40 |
| Wisteria floribunda 'Alba' C3I Échelle 120 | 1.00 | U | 46.60 | 46.60 | 10 % | 51.26 |
| Lagerstroemia Indica Kimono C45I tige 12-14 | 1.00 | U | 323.00 | 323.00 | 10 % | 355.30 |
| Fourniture et livraison de BRF (Bois raméal fragmenté) - Prix unitaire/m ³ | 0.500 | M ³ | 75.00 | 37.50 | 10 % | 41.25 |
| Forfait travaux | 1.00 | F | 480.00 | 480.00 | 20 % | 576.00 |
| TOTAL PLANTATION | | | | | | 1 706.96 |

| Code | Taux | Base H.T. | Taxe |
|------|---------|-----------|----------|
| H | TVA 20% | 9 090.00 | 1 818.00 |
| G | TVA 10% | 493.60 | 49.36 |

| | |
|---------------------|--------------------|
| Total H.T. | 9 583.60 € |
| Total T.V.A. | 1 867.36 € |
| Total T.T.C. | 11 450.96 € |

Ce devis est valable 1 mois.

Si acceptation, merci de nous retourner le présent devis signé accompagné d'un acompte de 30 % à la commande, soit 3 435.29 €, solde par chèque à réception de facture.

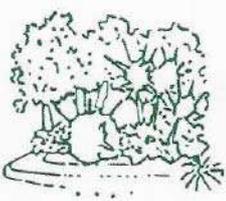
Domiciliation bancaire : IBAN FR76 3000 3022 1900 0200 3372 072
BIC SOGEFRPP

Bon pour accord :

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Toute intervention de notre entreprise implique l'adhésion entière du Client aux conditions générales sous réserve de toutes dispositions contradictoirement acceptées. **Commande** : aucune commande ne peut être enregistrée si elle n'est pas faite par écrit, en nous renvoyant le deuxième exemplaire de notre devis accompagné d'un versement à titre de provision de 30 % du montant total TVA incluse. Les prix de nos devis sont susceptibles de variation en plus ou en moins pour les végétaux (changement de taille ou de variété au moment de la plantation). Toute autre modification demandée par le Client entraînera une facturation supplémentaire. Les modifications devront être notifiées et acceptées par les parties. **Délai** : les délais proposés ou acceptés par l'Entreprise ne peuvent être qu'approximatifs car les travaux sont dépendants des conditions météorologiques et de la nature des terrains du Client. En tout état de cause, la décision de débiter les travaux reste à l'appréciation et sous la responsabilité de l'Entreprise. Les délais ainsi arrêtés ne peuvent être fixés qu'à titre indicatif ; ils ne peuvent être de rigueur ni motiver un laisser pour compte au rabais ni, à plus forte raison des indemnités. **Responsabilité** : le Client est tenu de remettre à l'Entrepreneur un plan conforme des réseaux souterrains ; la responsabilité de l'Entreprise ne peut être retenue pour les dommages causés à des canalisations ne figurant pas sur des plans ou ne se trouvant pas aux emplacements indiqués. La responsabilité de l'Entreprise ne concerne que la bonne exécution des travaux. Le coût des travaux supplémentaires entraînés par la détérioration de réseaux non signalés serait à la charge du Client. **Livraison, réception et réclamations** : le Client doit formuler ses réserves et les confirmer par écrit dans les 48 h sous peine d'irrecevabilité.

Garantie de reprise des végétaux : la garantie de remplacement des végétaux plantés par nos soins et morts au court du premier cycle végétatif, ne sera assurée par l'Entreprise que si elle figure expressément sur le devis. Elle n'est consentie que sous réserve d'un entretien sérieusement exécuté, sauf cas de calamité (sécheresse, grêle etc...) Elle ne peut donner lieu qu'à un seul remplacement des espèces plantées par des sujets de même force initiale. La garantie de nos gazons s'applique dans les mêmes conditions jusqu'à la première tonte. En cas de non règlement à l'échéance, la garantie de reprise ne sera pas assurée. **Prix** : nos prix sont établis sur la base des conditions économiques en vigueur ; ils sont révisés selon les formules en usage dans la profession. De même que nous nous réservons le droit de répercuter les hausses des fournisseurs qui surviendraient pendant les travaux. Nos prix sont fermes pendant un mois. Sauf stipulation contraire, ils peuvent faire l'objet d'une révision. **Paiement** : le lieu de paiement est au siège social de l'Entreprise. Le paiement de nos factures est exigible à la date précisée net et sans escompte, sauf stipulation contraire. Le non règlement dans les délais prévus, donne lieu à la majoration par application du taux relatif aux frais bancaires et peut entraîner la suspension des travaux et livraisons. **Réserve de propriété** : de convention expresse, les marchandises fournies resteront notre propriété jusqu'au dernier jour de leur paiement, ceci conformément aux termes de la loi n° 80 335 du 12 mai 1980. **Attribution de juridiction** : en cas de litige, tant avec nos fournisseurs qu'avec nos Clients, attribution de compétence sera faite aux tribunaux de notre siège social.



De Oliveira Emilio PAYSAGISTE

Création - Entretien - Elagage

Jouars Pontchartrain le 12 Février 2024

Résidence:

ASL Les Cottages
Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 MAGNY LES HAMEAUX

Hello Syndic
10 Rue de Tracy
75002 PARIS

DEVIS N° 24129

Descriptif et estimatif :

Objet : Abattage

| Désignation | Total € HT | TVA |
|--|------------|-----------------|
| 1°-Abattage par démontage, coupe à ras du sol d'un Cèdre, nettoyage et évacuation de bois. | 4 600.00 | 20.00 |
| Total Hors Taxes € | | 4 600.00 |
| TVA à 20.00 % | | 920.00 |
| Total T.T.C. € | | 5 520.00 |

Madame, monsieur,

Pour acceptation de cette offre de prix, merci de bien vouloir nous adresser en retour un exemplaire daté, signé avec mention "Bon pour accord".
Nos fournitures sont proposées sous réserve de disponibilités auprès de nos fournisseurs.
Validité de notre devis : 3 mois à compter de la date d'émission.

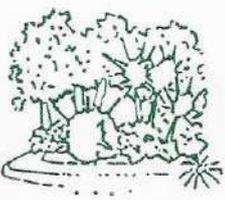
Le client
Bon pour accord

Le gérant
DE OLIVEIRA Emilio

940 rue de la Dauberie - 78760 Jouars Pontchartrain

Tél : 01 34 87 91 13 - Port : 06 09 18 55 40 - Fax : 01 34 87 89 67 - www.deoliveira.fr - deoliveiraemilio@wanadoo.fr

Siret 428 801 567 00036 Code APE : 8130Z - N°TVA Intracommunautaire FR25 428 801 567 - SARL AU CAPITAL DE 50 000 EUROS - RCS Versailles B 428 801 567



De Oliveira Emilio PAYSAGISTE

Création - Entretien - Elagage

Jouars Pontchartrain le 12 Février 2024

Résidence:

ASL Les Cottages
Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 MAGNY LES HAMEAUX

Hello Syndic
10 Rue de Tracy
75002 PARIS

DEVIS N° 24130

Descriptif et estimatif :

Objet : Elagage

| Désignation | Total € HT | TVA |
|---|------------|-----------------|
| 1°-Elagage, etêtage de mise en forme d'un Cèdre, nettoyage et évacuation de bois. | 2 900.00 | 20.00 |
| Total Hors Taxes € | | 2 900.00 |
| TVA à 20.00 % | | 580.00 |
| Total T.T.C. € | | 3 480.00 |

Madame, monsieur,

Pour acceptation de cette offre de prix, merci de bien vouloir nous adresser en retour un exemplaire daté, signé avec mention "Bon pour accord".
Nos fournitures sont proposées sous réserve de disponibilités auprès de nos fournisseurs.
Validité de notre devis : 3 mois à compter de la date d'émission.

Le client
Bon pour accord

Le gérant
DE OLIVEIRA Emilio

940 rue de la Dauberie - 78760 Jouars Pontchartrain

Tél : 01 34 87 91 13 - Port : 06 09 18 55 40 - Fax : 01 34 87 89 67 - www.deoliveira.fr - deoliveiraemilio@wanadoo.fr

Siret 428 801 567 00036 Code APE : 8130Z - N°TVA Intracommunautaire FR25 428 801 567 - SARL AU CAPITAL DE 50 000 EUROS - RCS Versailles B 428 801 567

Roots Paysages
1 chemin Herbu
78 117 Chateaufort
01 39 56 15 53
contact@rootspaysages.fr

HELLO SYNDIC

**10 rue de Tracy
75002 Paris**

Adresse chantier :

Avenue Claude Nicolas Ledoux

78114 Magny les nemeaux

Chateaufort, le 04-03-2024

DEVIS N° D00006646

Affaire suivie par M Fabrice Genton

Objet : Abattage ou Elagage

Ce devis est valable jusqu'au 30 avril 2024

| Désignation | Quantité | Unité | Prix unitaire | Mont HT € |
|---|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <u>Abattage du cèdre</u> | | | | |
| Abattage par démontage Souche coupée à ras | 1,00 | U | 2500,00 | 2500,00 |
| Mise à disposition d'une nacelle et son chauffeur | 1,00 | U | 1000,00 | 1000,00 |
| Mise à disposition d'un camion PL et son chauffeur | 1,00 | U | 1300,00 | 1300,00 |
| Traitement des rémanents de coupe Incluant le broyage et mise en décharge | 1,00 | U | 900,00 | 900,00 |
| Montant Abattage du cèdre ... | | | | 5700,00 |
| Montant Devis ... | | | | 5700,00 |
| Montant | Montant H.T. | % TVA | Montant T.V.A. | Mont TTC € |
| 5 700,00 | 5 700,00 | 20,00 | 1 140,00 | 6 840,00 |

DEVIS N° D00006646

Le 04-03-2024

HELLO SYNDIC

10 rue de Tracy
75002 Paris

Abattage ou Elagage

Récapitulatif LotsMontants Euros

* Abattage du cèdre

5 700,00

Montant H.T. ...

5 700,00

Montant TVA ...

1 140,00

Total T.T.C. ...

6 840,00

Paiement par chèque ou par virement par acompte de 30% à la commande, soit 2000€
Le solde à réception de la facture.

En signant ce devis vous acceptez les conditions générales de vente ci jointes.

Bon pour Commande

Roots Paysages

A

Le

Le Client

Fabrice Genton

06 25 09 50 58

Offre replantation adressée par mail en complément du devis abattage :

J'attire votre attention que la souche du cèdre sera coupée à ras, il ne sera donc pas possible de planter au même emplacement. Nous pourrions planter à côté pour un budget d'environ 500€ (cela dépendra de la variété et de la taille du sujet choisi).

Je reste à votre disposition.

Cordialement,



**ROOTS
PAYSAGES**

FABRICE GENTON
Co-Gérant
T. 06 25 09 50 58

1 chemin Herbu, 78117 Châteaufort | www.rootspaysages.fr |    

Roots Paysages
1 chemin Herbu
78 117 Chateaufort
01 39 56 15 53
contact@rootspaysages.fr

HELLO SYNDIC

**10 rue de Tracy
75002 Paris**

Adresse chantier :

Avenue Claude Nicolas Ledoux

78114 Magny les nemeaux

Chateaufort, le 04-03-2024

DEVIS N° D00006646

Objet : Abattage ou Elagage

Affaire suivie par M Fabrice Genton

Ce devis est valable jusqu'au 30 avril 2024

| Désignation | Quantité | Unité | Prix unitaire | Mont HT € |
|---|----------|-------|-------------------------------------|-------------------|
| <u>Elagage du cèdre</u> | | | | |
| Elagage | 1,00 | U | 1200,00 | 1200,00 |
| Mise à disposition d'une nacelle et son chauffeur | 1,00 | U | 500,00 | 500,00 |
| Mise à disposition d'un camion PL et son chauffeur | 1,00 | U | 650,00 | 650,00 |
| Traitement des rémanents de coupe incluant le broyage et mise en décharge | 1,00 | U | 500,00 | 500,00 |
| | | | | |
| | | | Montant Elagage du cèdre ... | 2850,00 |
| | | | Montant Devis ... | 2850,00 |
| Montant | | | Montant H.T. | % TVA |
| 2 850,00 | | | 2 850,00 | 20,00 |
| | | | Montant T.V.A. | Mont TTC € |
| | | | 570,00 | 3 420,00 |

DEVIS N° D00006646

Le 04-03-2024

HELLO SYNDIC

10 rue de Tracy
75002 Paris

Abattage ou Elagage

Recapitulatif LotsMontants Euros

* Elagage du cèdre

2 850,00

Montant H.T. ...

2 850,00

Montant TVA ...

570,00

Total T.T.C. ...

3 420,00

Paiement par chèque ou par virement par acompte de 30% à la commande, soit 1000€
Le solde à réception de la facture.

En signant ce devis vous acceptez les conditions générales de vente ci jointes.

Bon pour Commande

Roots Paysages

A

Le

Le Client

Fabrice Genton

06 25 09 50 58

Nom ou dénomination sociale, statut et forme juridique, adresse, téléphone, adresse électronique, N° TVA et N° RCS ou RM.

Devis/Offre de prix n°

30



JM ÉLAGAGE

50 Boulevard Lucien Bourjalliat
78440 PORCHEVILLE

01 30 98 84 09

jm-elagage.com
SIRET 520 895 855 00010

06 42 29 22 06

Nom et adresse du client

ASL les cottages de cresselles
AU CLAUDE NICOLAS LEDOUX
78114 Blagny les Normaux

Le : 15/02/2024 Durée de validité du devis :

Délaï : Modalités de paiement : Hello Syndic

Adresse de livraison ou d'exécution de la prestation : 10 rue de Tracy

Modalités de livraison ou d'exécution du contrat : 75002 Paris.

ERACOMPTA 12145

| Désignation | Quantité | Prix unitaire H.T. | Total H.T. |
|-----------------------------------|----------|--------------------|------------|
| Taille de cobitation sur le cèdre | 1 | | 1400 |
| évacuation & recyclage résidus | 1 | | 350 |
| Hautbranchage du cèdre | 8 | 180 | 1440 |
| PRÉVOIR suivi tous les 4 ans | 1 | | 300 |
| Abattage du cèdre | 1 | | 2800 |
| évacuation & recyclage résidus | 1 | | 1800 |
| évacuation du Bois | 1 | | 1950 |
| Grignotage de la souche | 1 | | 450 |
| Plantation d'un arbre (paulownia) | 1 | | 280 |
| Appât terrasse - BRF | 1 | | 60 |

«BON POUR ACCEPTATION»

SIGNATURE

MONTANT TOTAL H.T.

3190

DATE :

MONTANT T.V.A. Tx 20%

638

MONTANT TOTAL T.T.C.

3828

Garantie(s) éventuelle(s) et modalités des réclamations :

Coordonnées du médiateur de la consommation (Article L616-1 du Code de la Consommation) :

Pour les activités soumises à un régime d'autorisation (nom et adresse de l'autorité ayant délivré l'autorisation) :

Pour les professions réglementées (titre professionnel et État l'ayant octroyé ainsi que, le cas échéant, nom de l'ordre ou de l'organisme professionnel) :

Pour les activités pour lesquelles une assurance professionnelle est obligatoire (nom de l'assurance, coordonnées de l'assureur ou du garant et couverture géographique du contrat ou de la garantie) :



A votre service depuis 30 ans

Les Jardins de Chevreuse

19 route de Rambouillet
78120 Clairefontaine en Yvelines

Tél : 01 34 84 50 77

www.lesjardinsdechevreuse.fr
contact@lesjardinsdechevreuse.fr

Devis N° DE21757

Date : 04/03/2024

Date de validité : 19/03/2024

N° TVA Intracom :

Hello Syndic
10 rue de Tracy
75002 PARIS

| Code | Description | Qté | P.U. HT | Montant HT | TVA |
|------|--|------|----------|------------|-------|
| | Abattage d'un cedre Deodora | | | | |
| | Abattage en démontage avec rétention, Pose de protection sur l'enrobé, Nettoyage et évacuation du bois et des branchages | 1,00 | 3 600,00 | 3 600,00 | 20,00 |
| | Chargeur et broyeur | 1,00 | 900,00 | 900,00 | 20,00 |
| | Mise en déchetterie éco responsable et recyclage des végétaux | 1,00 | 600,00 | 600,00 | 20,00 |

Conditions de règlements :

Pour un montant inférieur à 3000 euros : 50% commande, solde à réception de facture.

Pour un montant supérieur à 3000 euros : 30% commande, 30% début de chantier, solde à réception de facture.

Pour un montant supérieur à 10 000 euros : 30% commande, 30% début de chantier, 20% milieu de chantier, solde à réception de facture.

Devis gratuit.

Nos délais sont indicatifs et ne peuvent en aucun cas engager notre responsabilité.

Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre.

Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

Tous nos ouvrages sont assurés par la **garantie décennale n°146719086U**.

Agrément N°78 00011 pour l'application de produit phytopharceutique en prestation de service.

Attestation Responsabilité Civile MMA contrat n°146719086

| Taux | Base HT | Montant TVA |
|-------|----------|-------------|
| 20,00 | 5 100,00 | 1 020,00 |

| | |
|--------------------|-------------------|
| Total HT | 5 100,00 |
| Total TVA | 1 020,00 |
| Total TTC | 6 120,00 |
| Acomptes | 0,00 |
| Net à payer | 6 120,00 € |

Pour le client (signature précédée de la mention : Lu et approuvé, bon pour accord)



A votre service depuis 30 ans

Les Jardins de Chevreuse

19 route de Rambouillet
78120 Clairefontaine en Yvelines

Tél : 01 34 84 50 77

www.lesjardinsdechevreuse.fr
contact@lesjardinsdechevreuse.fr

Devis N° DE21758

Date : 04/03/2024

Date de validité : 19/03/2024

N° TVA Intracom :

Hello Syndic
10 rue de Tracy
75002 PARIS

| Code | Description | Qté | P.U. HT | Montant HT | TVA |
|------|--|------|---------|------------|-------|
| | Plantations d'un platane murier | | | | |
| | Plantations | 1,00 | 800,00 | 800,00 | 20,00 |
| | Terreau | 1,00 | 60,00 | 60,00 | 10,00 |
| | Aubannage | 1,00 | 90,00 | 90,00 | 20,00 |
| | Platane murier 10/12 CTR 30 L | 1,00 | 260,00 | 260,00 | 10,00 |

Conditions de règlements :

Pour un montant inférieur à 3000 euros : 50% commande, solde à réception de facture.

Pour un montant supérieur à 3000 euros : 30% commande, 30% début de chantier, solde à réception de facture.

Pour un montant supérieur à 10 000 euros : 30% commande, 30% début de chantier, 20% milieu de chantier, solde à réception de facture.

Devis gratuit.

Nos délais sont indicatifs et ne peuvent en aucun cas engager notre responsabilité.

Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre.

Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

Tous nos ouvrages sont assurés par la **garantie décennale n°146719086U**.

Agrément N°78 00011 pour l'application de produit phytopharceutique en prestation de service.

Attestation Responsabilité Civile MMA contrat n°146719086

| Taux | Base HT | Montant TVA |
|-------|---------|-------------|
| 20,00 | 890,00 | 178,00 |
| 10,00 | 320,00 | 32,00 |

| | |
|--------------------|-------------------|
| Total HT | 1 210,00 |
| Total TVA | 210,00 |
| Total TTC | 1 420,00 |
| Acomptes | 0,00 |
| Net à payer | 1 420,00 € |

Pour le client (signature précédée de la mention : Lu et approuvé, bon pour accord)



Devis : 6287-24
N° client : 874
Le Mesnil St Denis, le 26/02/2024

HELLO SYNDIC

10, Rue de Tracy

75002 PARIS

Chantier : ASL Les Cottages de Cressely
Placette n°4 - Av. Claude Nicolas Ledoux
78114 MAGNY LES HAMEAUX

Monsieur

Souhaitant nous démarquer par la qualité de nos prestations et le respect des règles de l'art, nous vous prions de trouver ci-après notre meilleure proposition concernant les prestations suivantes :

Cèdre Bleu

Descriptif : diamètre de tronc de 110cm.

Cet arbre monte en quatre troncs en plus du tronc principal ce qui fait d'autant plus à démonter, il représente un travail conséquent qui doit être fait par des spécialistes pour éviter toute déconvenue ou accident.

Démontage avec rétention quand nécessaire

Balisage et prévention au sol

Évacuation des branches et du bois par camion grue en déchetterie spécialisée

| | |
|------------------|-------------------|
| Montant HT | 3 800.00 € |
| TVA 20% | 760.00 € |
| TOTAL TTC | 4 560.00 € |

Un acompte de 30% est demandé à la commande soit 1 368.00 €

Mode de règlement :

Chèque

Virement

Compte **BNP PARIBAS Le Mesnil St Denis**
IBAN : FR76 3000 4009 8500 0100 1064 079
BIC : BNP AFRPPXXX

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Le Gérant,
Guillaume MASSE

HELLO SYNDIC
Bon pour acceptation, le

Validité du devis : 3 mois



Devis : 6286-24
N° client : 874
Le Mesnil St Denis, le 26/02/2024

HELLO SYNDIC
10, Rue de Tracy
75002 PARIS

Chantier : ASL Les Cottages de Cressely
Placette n°4 - Av. Claude Nicolas Ledoux
78114 MAGNY LES HAMEAUX

Monsieur

Souhaitant nous démarquer par la qualité de nos prestations et le respect des règles de l'art, nous vous prions de trouver ci-après notre meilleure proposition concernant les prestations suivantes :

Cèdre Bleu

Réduction hauteur périphérie en proportion sur tire sève

Éclaircie, nettoyage bois morts

La hauteur peut être réduite de 5 à 6 mètres suivant la base que l'on trouvera là-haut

Évacuation des branches et nettoyage du chantier

| | |
|------------------|-------------------|
| Montant HT | 2 150.00 € |
| TVA 20% | 430.00 € |
| TOTAL TTC | 2 580.00 € |

Un acompte de 30% est demandé à la commande soit 774.00 €

Mode de règlement :

Chèque

Virement

Compte BNP PARIBAS Le Mesnil St Denis

IBAN : FR76 3000 4009 8500 0100 1064 079

BIC : BNP AFRPPXXX

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Le Gérant,
Guillaume MASSE

HELLO SYNDIC
Bon pour acceptation, le

Validité du devis : 3 mois

Plaisir, le 18 janvier 2024

Hello-Syndic

Contact : Etienne Bruno
gsm : 06 44 64 11 12
email : copro@hello-syndic.fr

A l'attention de Etienne Bruno

Devis : SELAB/24-0096/MB**Objet : Un cèdre en taille d'entretien et d'éclaircie**Affaire suivie par : Mathieu BAUDON (M230007)

| Désignation des ouvrages | Unité | Qté | P.U. H.T. | Montant H.T. |
|---|---------|-----|------------|--------------|
| 1 Cèdre : Taille d'entretien et d'éclaircie La prestation comprend: -La suppression des bois morts -La sélection de certaines branches sur l'ensemble du sujet afin de réduire le poids exercer sur les axes -Un réhaussement de la branche basse côté parking (toit sinistré) -Une réduction des branches à l'angle du bâtiment -L'évacuation du bois et des branches -Le nettoyage du chantier Notre prestation de taille sur le sujet ne remplacera pas une prestation d'haubanage pour ce qui est des potentielles ruptures de charpentières. | Forfait | 1 | 1 645,20 € | 1 645,20 € |

page 1 sur 2

| | | |
|--|-----------------------------|-------------------|
| | MONTANT TOTAL H.T. | 1 645,20 € |
| | T.V.A. 20% | 329,04 € |
| | MONTANT TOTAL T.T.C. | 1 974,24 € |

Lieu de réalisation : Avenue C.N Ledoux - Magny les Hameaux

Mode de règlement : .

Délai de validité des prix : 1 mois

Nos prix sont valables pour la réalisation du devis dans sa totalité. Dans le cas contraire, le prix par poste peut varier

| |
|---------------------|
| Bon pour accord, |
| |
| Signature du client |



Sem espaces verts

S.A.S au capital de 124 500€
RCS VERSAILLES 300 096 385 - APE 8130Z
TVA intracommunautaire FR 60300096385

Z.I. des Ebisoires
36 rue Paul Langevin - 78370 Plaisir
Tél. : 01 30 55 09 11 - Fax : 01 30 55 62 26



ESPACES VERTS DE VOTRE REGION
AMENAGEMENT ET ENTRETIEN
DES ESPACES VERTS
CHAMBARD Stéphane
6, Rue des Orfèvres
78117 CHATEAUFORT
Tél. 39 56 27 96

RN: 37874048478

Résidence Les Cottages
As Claude Nicolas Ledoux
78114 Magny Les Hameaux

Chateaufort le 8 Février 2014

Devis

Élagage d'un Cèdre Placette N°4

| Nature du Travail prévu | Unité | Qté | Prix Unitaire | Prix Total HT |
|---|-------|-----|---------------|---------------|
| <u>Travaux comprenant:</u> | | | | |
| - Élagage d'un Cèdre | m | 1 | 1600,00 € | 1600,00 € |
| - Enlèvement et évacuation du gros bois et branchages | Tonne | 6 | 55,00 € | 330,00 € |
| - Nettoyage du chantier | | | | |

- Total HT 1930,00 €
- TVA 20% 386,00 €

- Total TTC 2316,00 €

- Arrête le présent devis à la somme de deux mille trois cent seize euros.

Accepté le,

Signature



Devis

Menuiserie du Parc

08 rue, Victor Hugo
78470 st Rémy lès Chevreuse

Tél :

Tél portable : 0612362139

Fax :

Site web :

Email : menuiserie.duparc@yahoo.com

~~Hello syndic 19 rue de Torcy 75002 PARIS~~

ASL Les cottages de Cresse Py
Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 IFAGNY Les HAMEAUX

| Numéro | Date | Code client | Date de validité | Mode de règlement | N° de Tva intracom |
|------------|------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------|
| DE00000430 | 31/01/2024 | CL00311 | 01/03/2024 | | |

| Code | Description | Qté | P.U. HT | Montant HT | TVA |
|--|--|------|---------|------------|-------|
| Placette 1 (poteaux 5 / 9) | | | | | |
| | Fourniture 1/2 Poteaux chêne en 14 X 14 avec 4 chanfreins | 2,00 | 230,00 | 460,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvre , coupe des poteaux avec étagage de la charpente | 2,00 | 215,00 | 430,00 | 10,00 |
| | Déplacement | 1,00 | 15,00 | 15,00 | 10,00 |
| Parcelle 2 (poteaux 7 / 16 et 1 complet) | | | | | |
| | Fourniture 1/2 Poteaux chêne en 14 X14 avec 4 chanfreins | 2,00 | 230,00 | 460,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvre coupe de poteaux avec étagage de la charpente | 2,00 | 215,00 | 430,00 | 10,00 |
| | Fourniture poteau complet en 14 X 14 avec 4 chanfreins | 1,00 | 380,00 | 380,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvre poteaux complet avec dépose du caisson cintré et remontage avec étagage charpente | 1,00 | 700,00 | 700,00 | 10,00 |
| | Déplacement | 1,00 | 25,00 | 25,00 | 10,00 |
| Placette 3 (poteaux 5 / 7 / 12 + 1 poteau sous préau) | | | | | |
| | Fournitures 1/2 poteaux chêne en 14 X 14 avec 4 chanfreins | 3,00 | 230,00 | 690,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvres coupe des poteaux avec étagages de la charpente | 3,00 | 215,00 | 645,00 | 10,00 |
| | Fourniture 1/2 poteau chêne sous préau de 14 X 14 avec chanfreins | 1,00 | 230,00 | 230,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvre , poteau complet avec étagage de la charpente sous préau | 1,00 | 500,00 | 500,00 | 10,00 |
| | Déplacement | 1,00 | 25,00 | 25,00 | 10,00 |
| Placette 4 (1 / 5) | | | | | |
| | Fournitures 1/2 poteaux chêne de 14 X 14 avec 4 chanfreins | 2,00 | 230,00 | 460,00 | 10,00 |

| Code | Description | Qté | P.U. HT | Montant HT | TVA |
|------|--|------|---------|------------|-------|
| | Forfait main d'œuvres coupe des poteaux avec étagage de la charpente | 2,00 | 215,00 | 430,00 | 10,00 |
| | Déplacement | 1,00 | 15,00 | 15,00 | 10,00 |

Placette 5 (poteaux 5 / 9 / 16 + 1 poteau sous préau)

| | | | | | |
|--|--|------|--------|--------|-------|
| | Fournitures de 1/2 poteaux chêne de 14 X 14 avec 4 chanfreins | 3,00 | 230,00 | 690,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvres coupe poteaux avec étagage de la charpente | 3,00 | 215,00 | 645,00 | 10,00 |
| | Fourniture 1/2 poteau sous préau de 14 X 14 avec chanfreins | 1,00 | 230,00 | 230,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvre avec étagage de la charpente sous préau | 1,00 | 500,00 | 500,00 | 10,00 |
| | Déplacement | 1,00 | 25,00 | 25,00 | 10,00 |

Placette 6 (poteaux 1 / 5 / 8 / 9 / 16 / 21)

| | | | | | |
|--|--|------|--------|----------|-------|
| | Fournitures de 1/2 poteaux chêne de 14 X 14 avec 4 chanfreins | 6,00 | 230,00 | 1 380,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvres coupe des poteaux avec étagage de la charpente | 6,00 | 215,00 | 1 290,00 | 10,00 |
| | Déplacement | 1,00 | 40,00 | 40,00 | 10,00 |

Placette 7 (poteaux 8 / 1 poteau complet)

| | | | | | |
|--|---|------|--------|--------|-------|
| | Fourniture 1/2 poteau chêne de 14 X 14 avec 4 chanfreins | 1,00 | 230,00 | 230,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvre , coupe poteau avec étagage de la charpente | 1,00 | 215,00 | 215,00 | 10,00 |
| | Fourniture poteau complet de 14 X 14 avec 4 chanfreins | 1,00 | 380,00 | 380,00 | 10,00 |
| | Forfait main d'œuvre poteau complet avec étagage dépose du caisson cintré et repose | 1,00 | 700,00 | 700,00 | 10,00 |
| | Déplacement | 1,00 | 30,00 | 30,00 | 10,00 |
| | Eco participation 1% | 1,00 | 123,74 | 123,74 | 10,00 |

Total 21 , 1/2 poteaux et 2 poteaux complets

Le chêne serra brut non lasuré

Acompte de 50% à la commande lors de bois massif

Signature bon pour accord

Chantier pour Octobre 2024

| Code | Description | Qté | P.U. HT | Montant HT | TVA |
|------|-------------|-----|---------|------------|-----|
|------|-------------|-----|---------|------------|-----|

Devis gratuit. Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

| | | | | |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Taux | Base HT | Montant TVA | Total HT | 12 373,74 |
| 10,00 | 12 373,74 | 1 237,37 | Total TVA | 1 237,37 |
| | | | Total TTC | 13 611,11 |
| | | | Acomptes | 0,00 |
| | | | Net à payer | 13 611,11 € |

Siret : 88168783400013 - Capital : 2 000,00 €

PRÉSENTATION PROJET ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIÈRE – M. BORIE et Mme CHAUCHEAU Lot 113



Jean-Louis LEQUEUX
26 av Claude Nicolas Ledoux
78 114 Magny les Hameaux
Jeanlouis.legeux@gmail.com

+33 6 75 66 85 93

HELLO SYNDIC
A l'attention de Mathieu XX,
10 rue de Tracy
75 002 Paris

Objet : Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour – AG ASL LES COTTAGES

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Madame, Monsieur,

Propriétaire faisant partie de l'ASL des Cottages à Magny Les Hameaux située avenue Claude Nicolas Ledoux, je vous demande de bien vouloir mentionner les propositions de résolution jointes en annexe à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale suivant le texte joint en annexe.

Suivant les statuts de l'ASL des Cottages et la réglementation en vigueur, vous êtes tenu de porter ces propositions de résolution à l'ordre du jour sans en altérer ni la forme, ni le contenu, ni la ponctuation.

Lors de l'AG de 2023, vous avez annulé ces propositions de résolution au lieu d'annuler l'AG, faute de participants, ce qui est totalement illégal. Cela ne vous a pas échappé en tant que professionnel !

Je vous rappelle que :

- a) Avant le début de l'AG, vous devez fournir la liste de tous les propriétaires convoqués afin de valider le calcul du quorum, en prouvant qu'ils ont bien reçu les propositions de résolution dans les délais impartis, soit 1 mois au minimum avant la date de l'AG (1 mois moins 4 jours pour la réception des AR courriers),
- b) Le quorum minimum de 63 propriétaires sur 124 est obligatoire pour que l'AG puisse avoir lieu,
- c) Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de l'AG,
- d) Les votes ont lieu à bulletin secret (voir nos statuts),
- e) Tous les votes ont lieu en fonction des tantièmes de chaque propriétaire (avenue sur 124 tantièmes et espaces verts/allées suivant chaque groupement d'habitation)

Si les conditions de quorum ne sont pas remplies :

- **Le quorum n'est pas atteint**, l'AG ne peut pas débiter et le conseil syndical de l'ASL doit convoquer une **nouvelle AG sous trente jours**, mais dont les votes seront organisés à la majorité relative des présents et représentés suivant le même ordre du jour, sans exception ni modification (voir nos statuts)

- **Le quorum n'est pas maintenu pendant toute la durée**, l'AG est annulée et le conseil syndical de l'ASL doit convoquer une nouvelle AG sous trente jours, dans les mêmes conditions de vote, suivant le même ordre du jour, sans exception ni modification (voir nos statuts)

Le syndic est prolongé jusqu'à la nouvelle AG.

Si les conditions de convocation ne sont pas toutes remplies sans exception :

- L'AG n'a aucune validité. Il en va de même pour l'établissement du PV d'AG.

J'ai bien compris que vous vous moquez éperdument du respect des règles de droit élémentaires, et des statuts de notre résidence, la liste est édifiante. D'ailleurs vous n'arrivez pas à comprendre la différence entre une copropriété soumise à la loi de 1965 et une ASL soumise au décret de 2004. Comme le souligne votre DRH et DJ, « il n'y a aucune volonté de nuire, c'est accidentel ».

Pour mémoire, je vous joins quelques règles de base qu'il est préférable de ne pas ignorer :

Article 1103 - Code Civil

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Article 1134 – Code Civil

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Arrêt de la Cour de cassation : Cass. 3e civ., 14 juin 2018, n° 17-20.692

Les délibérations d'assemblées qui n'ont pas été adoptées conformément aux règles statutaires (vote, fonctionnement, etc.) sont nulles. Cette nullité résulte du seul fait que l'assemblée n'a pas respecté les dispositions prévues par les statuts

Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 TITRE II : DES ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES. - Article 7

*Les associations syndicales libres se forment par **consentement unanime** des propriétaires intéressés, constaté par écrit. Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris (*) dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations. (* seul objet de notre mise à jour)*

Arrêt de la Cour de cassation : Cass. Civ., 3e, 21 janvier 2016, n° 15-10566).

« Le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues »

Arrêt de la Cour de cassation : Cass. (Civ., 3e, 13 octobre 2016, n° 15-23674).

Il est précisé que ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. La Cour de cassation a ainsi affirmé que « les clauses du cahier des charges, opposables sur le plan contractuel aux colotis, restaient applicables dans leurs rapports entre eux nonobstant le plan local d'urbanisme en vigueur »

Courrier - envoi des résolutions AG 2024 ASL V2

Dès réception des propositions de résolution, je me déplacerai à votre siège afin de consulter l'ensemble des pièces comme la loi m'y autorise, sans préavis.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Madame/Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à Magny les Hameaux, le 22 mars 2024

Jean-Louis LEQUEUX

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke extending downwards.

Résolution n° 1 - Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation

ASL :

| | | |
|---|---|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

L'ASL n'est pas en conformité avec plusieurs obligations légales depuis de nombreuses années et ces dispositions ne souffrent aucune discussion, elles sont obligatoires et imposées par la loi. Malgré toutes les tentatives pour faire évoluer cette situation, rien n'a été corrigé :

Vote :

- 1) Procédures de vote non respectées et illicites : délais, modes de scrutin, comptage, application des règles de copropriété, PV invalides,
- 2) Absence de signature des PV d'AG suivant les règles d'ordre public (voir Code civil)
- 3) Non-respect des délais d'AG
- 4) Non respect des répartitions des votes suivant les droits de propriété
- 5) Non application des résolutions votées quand cela est contraire aux intérêts du syndic,

Finances :

- 6) Non établissement des comptes bancaires au nom de l'ASL et sous sa responsabilité, alors que le syndic refuse et garde l'ensemble des ressources financières sous sa coupe.
- 7) Les provisions collectées indument par l'ASL pour financer des travaux distincts (copropriétés) doivent être restituées. L'ASL ne peut pas se substituer aux syndicats élus par l'assemblée des copropriétaires. L'ASL n'est pas un syndic et ne peut pas agir en délégation d'une copropriété.
- 8) Les provisions collectées indument par l'ASL pour financer des travaux distincts entre groupements d'habitation doivent être restituées. L'ASL ne peut pas faire supporter les travaux d'un groupement d'habitations par un autre en regard des statuts de l'ASL.

Juridique :

- 9) Statuts non mis à jour, ce qui nous rend complètement dépendant du syndic en l'absence de personnalité juridique et prive l'ASL de toute capacité juridique y compris vis-à-vis des propriétaires, du syndic ou bien d'un tiers (banque, travaux, ...).
- 10) Procédure d'usucapion toujours pas finalisée et aucune démarche n'a été entreprise envers la mairie de la commune,
- 11) Contrat d'assurance RC obligatoire pour l'ASL en tant qu'entreprise, pour tous ses actes de gestion,
- 12) Contrat d'assurance MRH de l'ASL obligatoire pour tous ses biens immobiliers, (n'existe pas – espaces verts et bâtiments),

Mission :

1 - Remise en conformité ASL

- 13) Mission de surveillance de l'ASL non respectée, le conseil syndical de l'ASL se place en organe de décision au lieu de remplir sa mission de surveillance et de délégation complète auprès du syndic
- 14) Le conseil syndical de l'ASL ne publie aucun rapport trimestriel de surveillance ce qui ne permet pas de suivre la réalité des opérations et leur surveillance.

Refus de faire appliquer les statuts et cahier des charges :

- 15) Non-respect du règlement et des statuts de l'ASL, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 16) Non-respect des statuts et du cahier des charges du lotissement par l'ASL, alors qu'il est missionné pour veiller à la stricte application du cahier des charges, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 17) Constructions ou modifications des maisons sans autorisation et en dehors du cahier des charges, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 18) Occupation illicite des parties communes par plusieurs propriétaires et construction d'ouvrages : terrasses, maisons de jardin, clôtures, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 19) Modification des installations des parties communes par certains propriétaires, mettant en danger la vie d'autrui, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 20) Modification des façades et de l'apparence des maisons sans autorisation, sans consultation et en contradiction avec le cahier des charges des Cottages, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.
- 21) Dégradation de bâtiments et fissures sans aucune réaction du syndic alors que les travaux doivent être faits en urgence.
- 22) A parfaire après un audit plus détaillé

Le syndic n'a fourni aucune aide sur ces sujets sous sa responsabilité en tant que gestionnaire et a fait preuve d'une carence et d'un laxisme inexcusable allant jusqu'à faire voter une résolution rétroactive, en désaccord complet avec l'article 2 du code Civil, pour se maintenir en place,

Cette situation perdure depuis des années, au mépris de l'intérêt des propriétaires et en toute connaissance de cause, en faisant peser des risques financiers et juridiques sur l'ensemble des propriétaires. Elle est répétée, plusieurs courriers avec LAR ont été envoyés à l'attention du syndic sans que ce dernier ne se donne la peine d'y répondre ou bien d'en accuser réception.

Le conseil syndical de l'ASL, ses membres, son président ainsi que le président du syndicat des copropriétaires ont été informés par écrit et appelés à réagir mais des instructions ont été affichées pour s'opposer à ces « corrections ». Ils ont agi de concert sans exercer leur pouvoir de surveillance du syndic, et cela malgré les très nombreuses remontées d'alertes depuis plus de 4 ans.

Proposition :

- A. Soit le conseil syndical de l'ASL et son président, élus par l'assemblée des propriétaires, remet en conformité l'ASL en regard de toutes les obligations légales, des règlements, statuts et cahiers de charges, en s'engageant à ce que cela soit mis en œuvre et fait dans **les prochains 6 mois**, avec l'aide ou non d'un avocat spécialisé,
- B. Soit l'assemblée des propriétaires estime qu'il n'en a pas les compétences ou les capacités, et demande le placement de l'ASL sous administration judiciaire de façon qu'un administrateur

1 - Remise en conformité ASL

judiciaire puisse faire le nécessaire aux dépens du syndic, et mandate un avocat spécialisé pour la représenter et mener les actions de justice en réparation des préjudices subis aux dépens du syndic,

1.2 Décision

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition et du budget proposé, après en avoir délibéré :

- A. Donne mandat au conseil syndical de l'ASL et à son président pour corriger sous 6 mois l'ensemble de la situation et mandate un avocat aux frais du syndic pour mener une action en justice afin d'obtenir réparation du préjudice causé par la carence du syndic dans l'exécution de sa mission :**

En cas de refus, l'ASL et son syndicat des propriétaires seront placés sous la tutelle d'un administrateur judiciaire après la procédure d'annulation des PV d'AG des 5 dernières années qui sera engagée auprès du tribunal judiciaire de Versailles. Pour rappel :

Arrêt de la Cour de cassation : Cass. 3e civ., 14 juin 2018, n° 17-20.692

Les délibérations d'assemblées qui n'ont pas été adoptées conformément aux règles statutaires (vote, fonctionnement, etc.) sont nulles. Cette nullité résulte du seul fait que l'assemblée n'a pas respecté les dispositions prévues par les statuts

Arrêt de la Cour de cassation : Cass. Civ., 3e, 21 janvier 2016, n° 15-10566).

« Le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues »

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Une provision de 5 000 euros est proposée en avance des frais de justice.

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Le déléataire rendra compte mensuellement à l'assemblée générale de l'exécution de cette délégation.

1.6 Répartition des charges

L'assemblée générale décide que les couts relatifs aux travaux seront répartis en charges communes générales supportées par l'ASL (124 tantièmes)

1.7 Financement des travaux

L'assemblée générale décide que ces travaux seront financés par le compte « budget de fonctionnement général »

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

Résolution n° 30 – Bornage de mon jardin suivant les plans de 1972

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

Pour information

1.1 Description des travaux

Etant seul à pouvoir bénéficier des espaces verts situés au fond de la placette 2, Je souhaite revenir à l'ancienne séparation de propriété qui figure sur tous les plans des cottages depuis 1972.

Cela correspond à une augmentation de 40 m2 qui sera mise à jour avec mon titre de propriété à partir du plan original de 1972 qui fait foi et joint au cahier des charges de la résidence des Cottages. Ce plan définit les limites de ma propriété au droit du mur nord de la maison et en prolongement, suivant les plans originaux joints en annexe.

1.2 Décision

Pour information

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

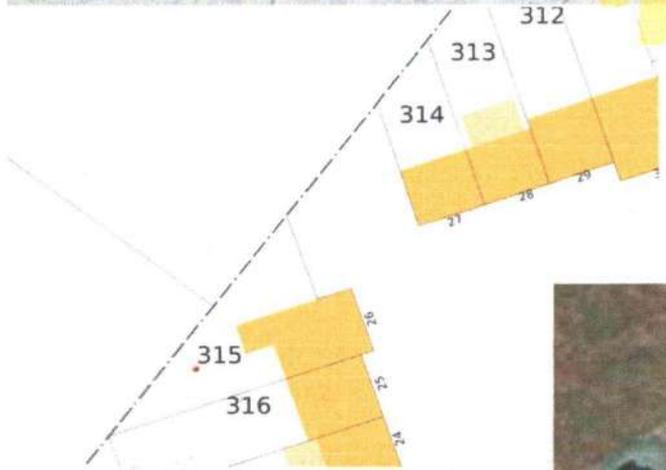
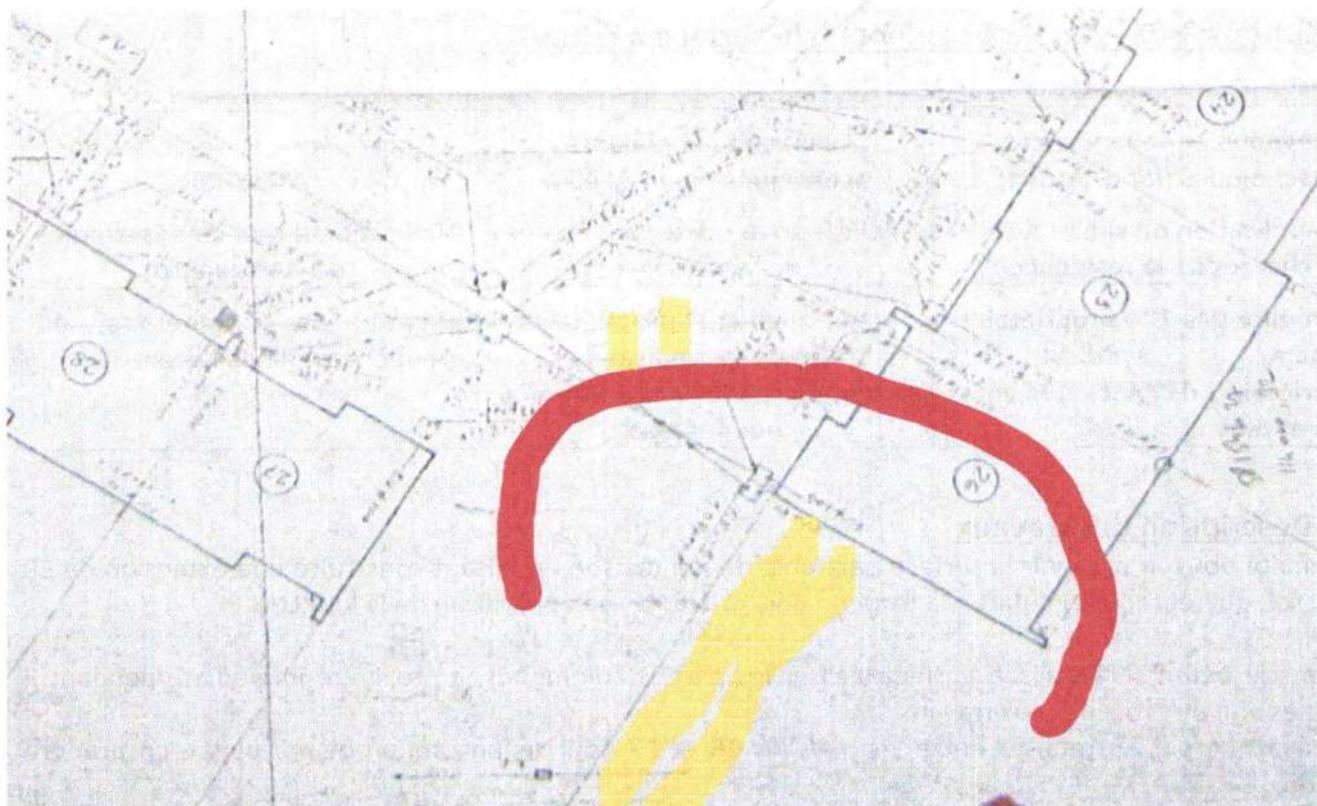
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 40 – Agrandissement de la surface habitable

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite pouvoir agrandir la surface habitable de ma maison en faisant construire une extension de 50 m2 au sol, qui reprendra en partie la terrasse déjà existante, en application de la loi ALUR.

Une toupie béton sera utilisée et installée sur les parties communes, à proximité immédiate pendant 3 semaines afin de procéder aux travaux.

Les gravats seront entreposés entre les maisons 26 et 27 pour qu'un camion benne puisse en prendre livraison.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence, ni aux arrêts de la Cour de cassation.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

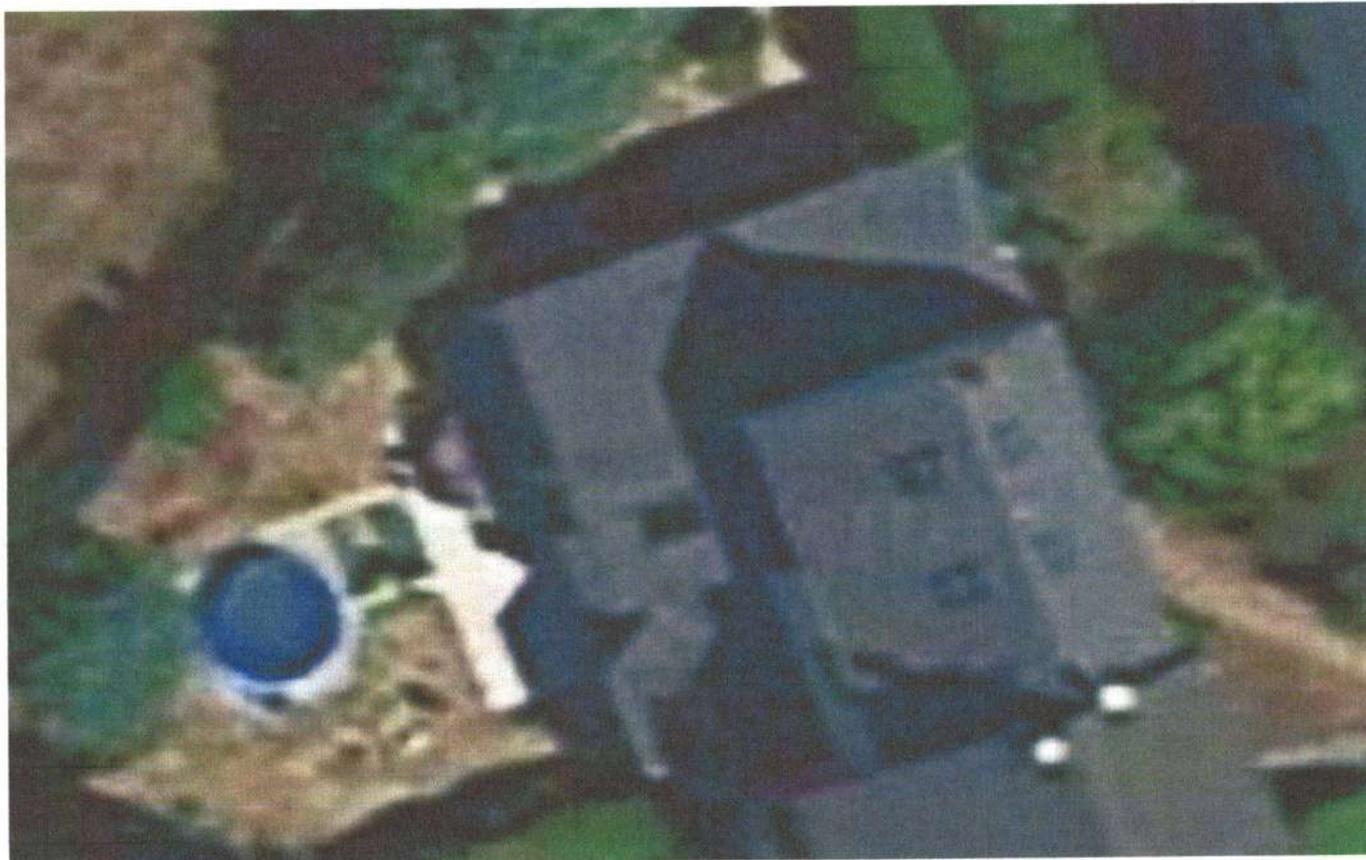
40 - agrandissement maison terrasse - 40 - asl jlx

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600001400011

**Véranda et
travaux déclarés**



40 - agrandissement maison terrasse - 40 - asl jlx



Résolution n° 50 – Bow windows

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite transformer mon balcon en surface habitable en faisant poser des Bow windows opaques sur toute la longueur du balcon.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... **pour le respect et l'application du cahier des charges ...**

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

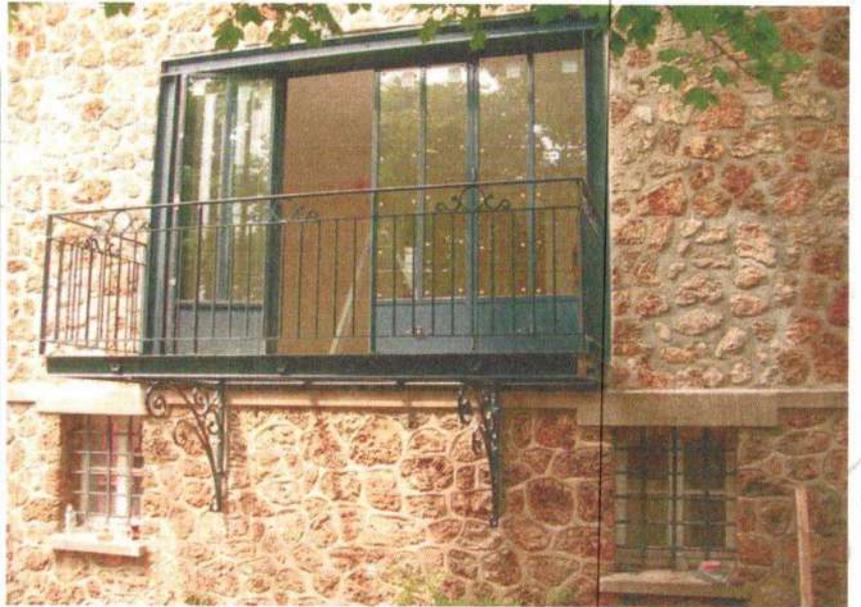
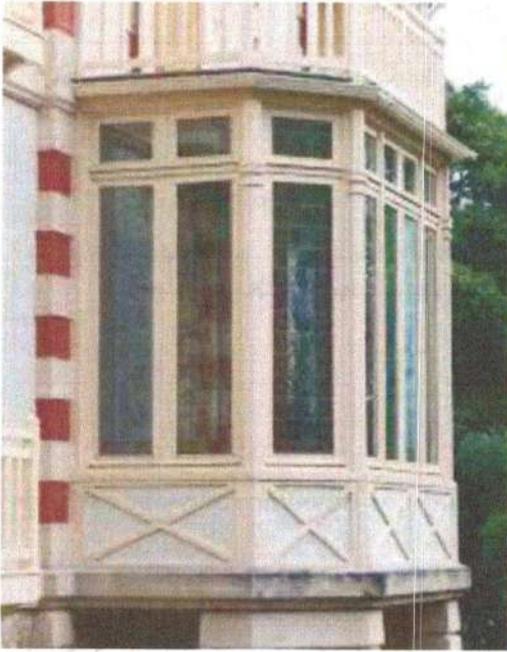
1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

50 - bow windows balcon - asl jlx



Résolution n° 60 – Climatiseurs extérieurs

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser des climatiseurs sur l'ensemble de mes fenêtres. Ces climatiseurs seront en 2 blocs dont un bloc extérieur comprenant le compresseur et associé aux volets roulants.

L'échangeur eau/air sera situé à l'extérieur de ma maison, dans mon jardin ou bien sur les balcons. Ces climatiseurs ne pourront pas être conformes à la réglementation :

- Située à plus 20 m de toute habitation,
- Devra émettre moins de 5 dBA le jour par rapport au bruit ambiant
- Devra émettre moins de 3 dBA la nuit par rapport au bruit ambiant

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

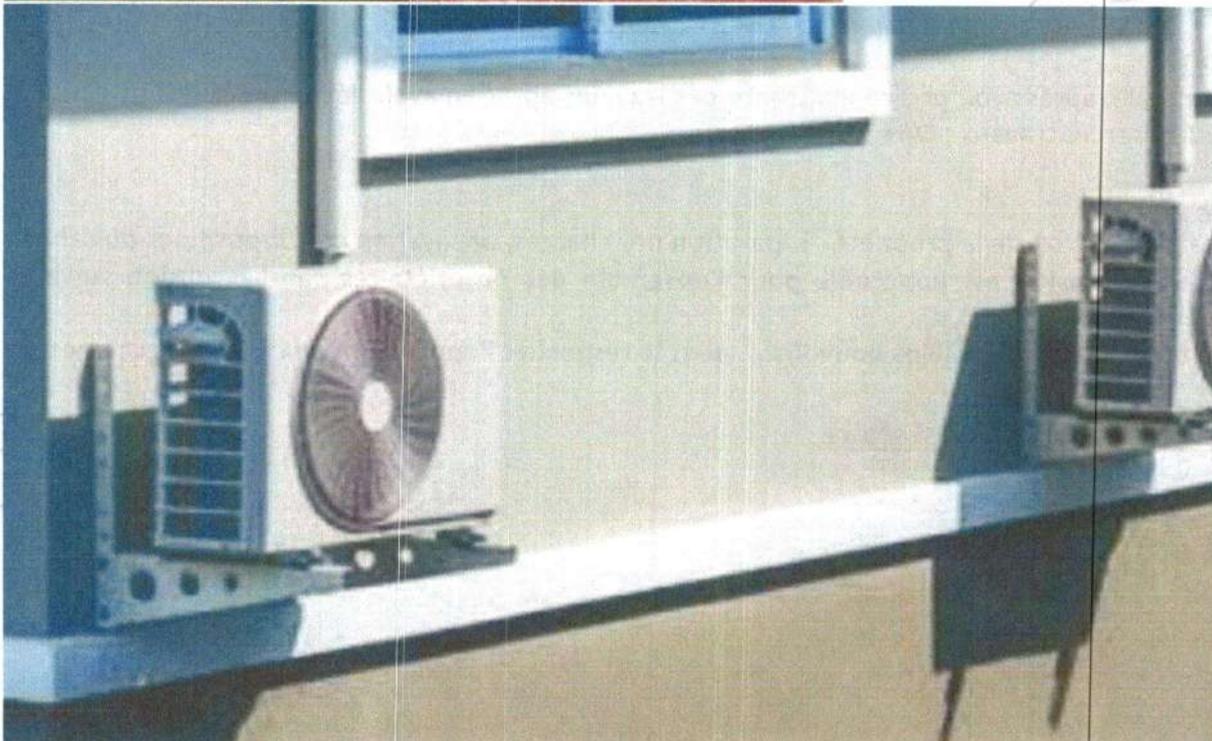
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 70 – Agrandissement 2^{ème} étage

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite agrandir le 2^{ème} étage de ma maison en changeant la partie nord-est du toit par un toit végétalisé horizontal et en prolongement du bâtiment existant.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

70 - création étage - asl jlx



Résolution n° 80 – Isolation extérieure

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser une isolation extérieure sur l'ensemble des murs de la maison, ce qui ajoutera une épaisseur uniforme de 40 cm sur l'ensemble.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

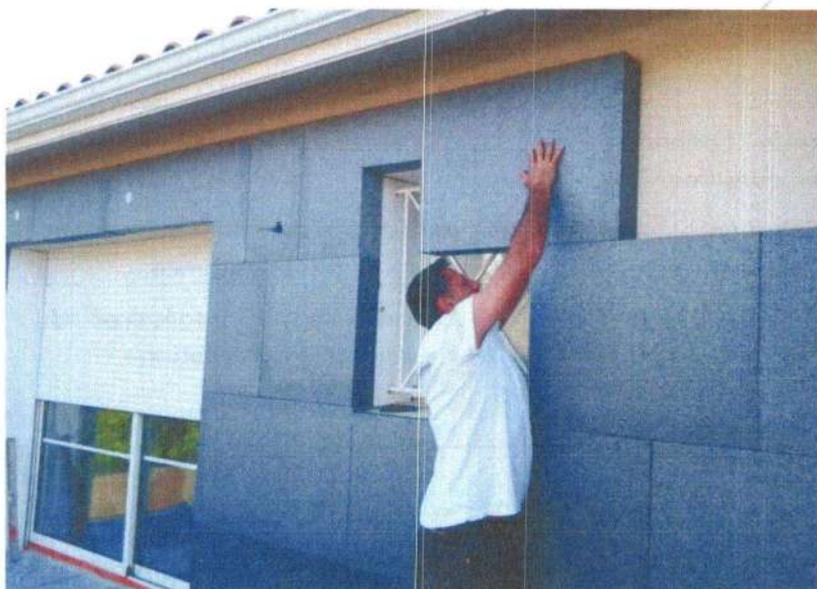
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 90 – Jardin d’hiver

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l’ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l’ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d’habitation |

1.1 Description des travaux

Etant seul à pouvoir bénéficier des parties communes devant ma maison, Je souhaite faire installer un jardin d’hiver sur une surface de 20 m2, et sur une terrasse en bois. Cette portion de terrain sera annexée à ma propriété.

Je demande à bénéficier d’une exception n’étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L’assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l’ensemble des propriétaires sans exception suivant l’application des statuts de l’ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l’application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 100 – Utilisation des espaces verts pour un élevage canin

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je crée un élevage de Whippet, d'une douzaine d'animaux et je souhaite pouvoir utiliser les espaces verts de la résidence pour les laisser s'ébattre en liberté, afin de les sociabiliser au contact des enfants. Il n'y a aucun risque et les parents pourront faire rentrer leurs enfants s'ils craignent les animaux en liberté.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... **pour le respect et l'application du cahier des charges ...**

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

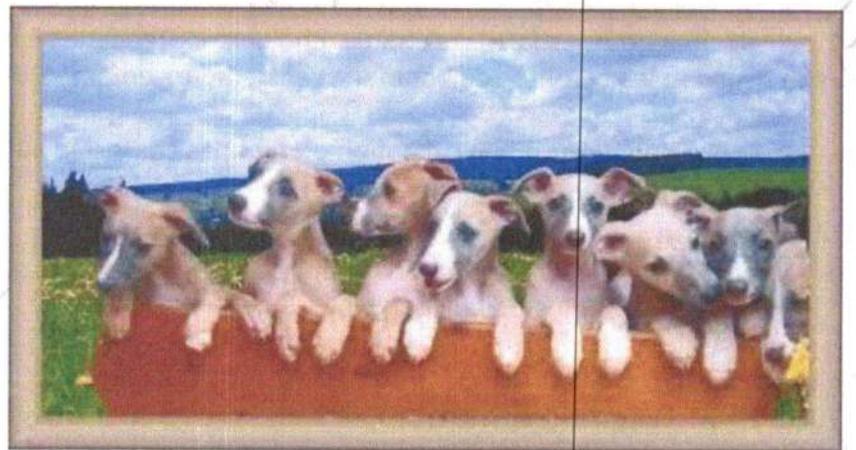
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 120 – Mur de séparation

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Souhaitant bénéficier d'une totale intimité, je souhaite faire construire un mur en parpaing ou en tôles de 2,2 m de haut et qui clôturera l'ensemble de mon jardin.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

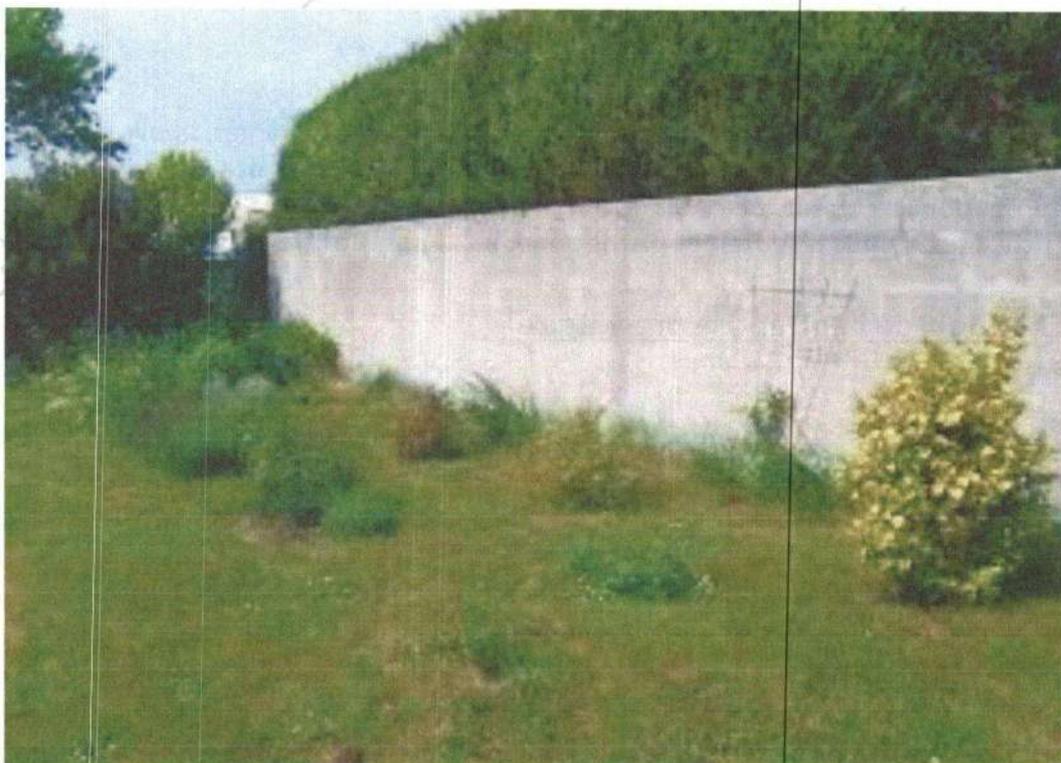
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet





Résolution n° 130 - Pose de panneaux photovoltaïques

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser 30 m2 de panneaux photovoltaïques sur mon toit, étant orienté sud / sud-ouest. Un rapport d'étude par un bureau qualifié devra être présenté pour valider les points suivants :

- Adaptation du bâti (efforts mécaniques, étanchéité, ...),
- Risques sur les structures voisines,
- Système de protection pour les incendies,
- Modification des installations électriques en tant que producteur et impact sur le réseau de la résidence,

Cette installation sera réalisée par mes soins.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

130 - panneaux photovoltaïque - asl jlx

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 131 - Pose de panneaux photovoltaïques et thermiques

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser 30 m2 de panneaux photovoltaïques et thermiques sur mon toit, étant orienté sud / sud-ouest. Un rapport d'étude par un bureau qualifié devra être présenté pour valider les points suivants :

- Adaptation du bâti (efforts mécaniques, étanchéité, ...),
- Risques sur les structures voisines,
- Système de protection pour les incendies,
- Raccordement au système d'eau chaude,
- Modification des installations électriques en tant que producteur et impact sur le réseau de la résidence,

Cette installation sera réalisée par mes soins.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

131 - panneaux photovoltaïque et thermiques - asl jlx

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 140 – Pompe à chaleur aérothermique

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser une pompe à chaleur air-eau dans mon jardin, qui sera connectée à mon système de chauffage et d'eau sanitaire.

L'échangeur eau/air sera situé à l'extérieur de ma maison, dans mon jardin. Cette pompe ne pourra pas être conforme à la réglementation en raison de la disposition de la résidence :

- Située à plus 20 m de toute habitation,
- Devra émettre moins de 5 dBA le jour par rapport au bruit ambiant
- Devra émettre moins de 3 dBA la nuit par rapport au bruit ambiant

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence, ni à la réglementation nationale.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs .. pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

San sujet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

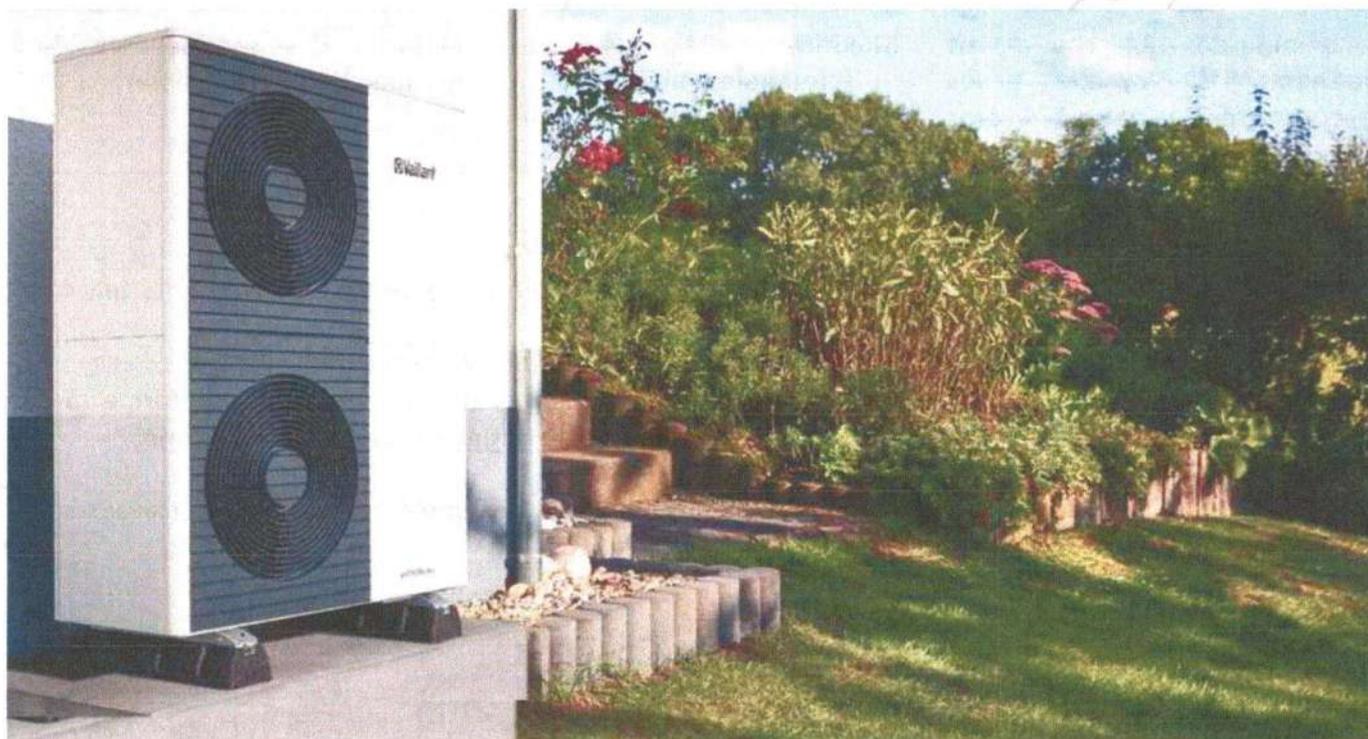
140 - pompe à chaleur - asl jlx

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 141 – Pompe à chaleur géothermique

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|--|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

Pour information

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser une pompe à chaleur géothermique, avec capteurs en eau profonde, qui sera connectée à mon système de chauffage et d'eau sanitaire.

Le puisage sera réalisé dans mon jardin, souterrain et sans installation extérieure visible.

L'échangeur eau/eau sera situé à l'intérieur de ma maison. Cette pompe sera conforme à la réglementation en raison de son installation **située à l'intérieur du bâtiment, dans un local fermé.**

Dans le cadre de la réglementation pour les PaC géothermiques, une simple déclaration des travaux sera effectuée auprès de la mairie.

1.2 Décision

Résolution pour information

Sans objet.

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

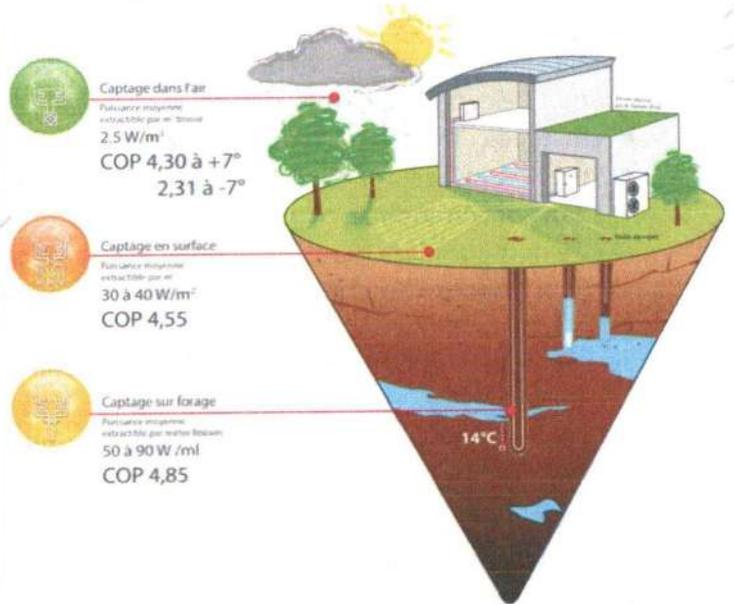
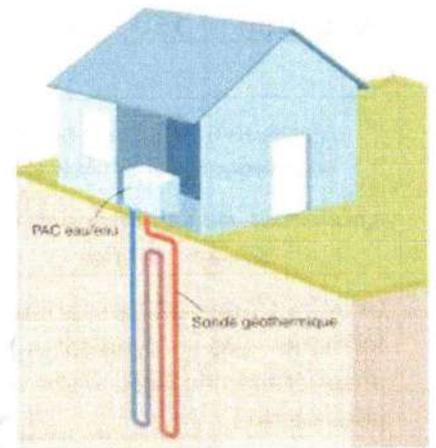
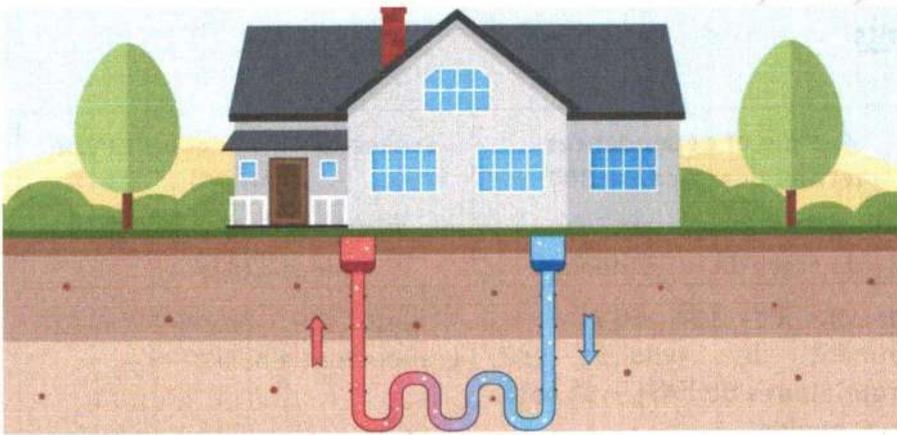
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



- Captage dans l'air**
Puissance moyenne extractible par m² terrain
2,5 W/m²
COP 4,30 à +7°
2,31 à -7°
- Captage en surface**
Puissance moyenne extractible par m²
30 à 40 W/m²
COP 4,55
- Captage sur forage**
Puissance moyenne extractible par mètre foré
50 à 90 W /ml
COP 4,85

Résolution n° 150 – Volets roulants

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser des volets roulants sur l'ensemble de mes fenêtres afin d'en améliorer l'isolation thermique. Ces volets roulants seront

- Installés directement **contre le cadre de la fenêtre**,
- ne devant **pas dépasser le volume du bâti** de la fenêtre,
- **Sans proéminence**, ni protubérance à l'extérieur du bâtiment,
- De **couleur blanche**,
- **Sans source d'énergie rapportée visible** (câblage visible, panneaux PV, ...)

La pose des volets roulants ne m'autorise pas à enlever les volets existants.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

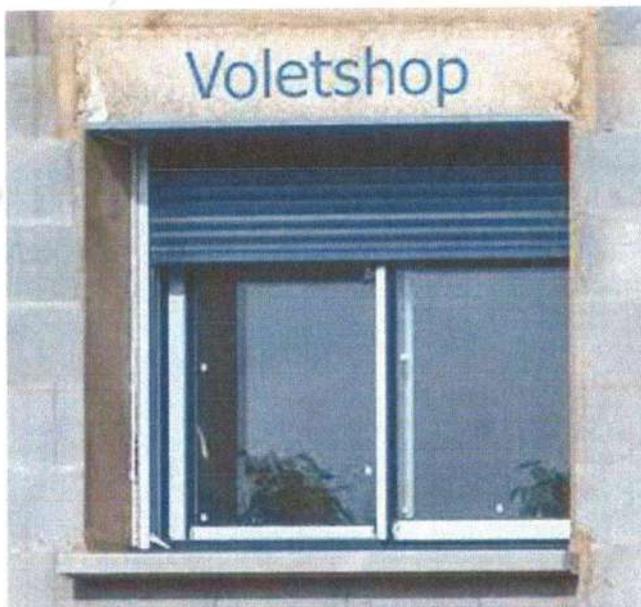
150 - volets roulants - asl jlx

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 170 – Peinture de la maison

ASL :

| | | |
|--|--|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire repeindre maison, volets et encadrements de fenêtres en reprenant les codes de couleur de l'île de Ré :

- Maison beige vert RAL 1000 au lieu du crépis blanc
- Volets verts d'eau au lieu de chêne moyen
- Encadrements blancs au lieu de rouge basque RAL 3004

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

170 - couleur - asl jlx

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 200 – Expertise P4 mur fissuré

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Le mur de la copropriété P4 menace de s'effondrer et une **fissure de plus de 5 cm de profondeur** est constatée sur toute la longueur, s'étendant de la maison adjacente jusqu'au pignon, **sur plus de 20 m**.

Le pignon des garages a déjà été réparé suite à un effondrement partiel sans qu'aucun autre chantier ne soit réalisé.

Cette fissure ne cesse de s'agrandir et est présente depuis plus de 5 ans sans aucun travail de consolidation.

Cette fissure a 2 typologies distinctes :

- Du côté du pignon, le mur vertical glisse sur la dalle, sans aucune accroche
- Du côté de la maison, une fissure plus large est apparue au-dessus du joint entre la dalle et le mur et raison de l'obstacle créé artificiellement par la maison.

Ce n'est pas la première fois, le pignon des garages de P4 s'est déjà effondré et a été réparé.

Vu la quantité de mousse et de lierre dans les fissures, rien n'a été fait depuis des années pour stopper cet effondrement. Il sera difficile de pouvoir justifier auprès des assurances que tout a été mis en œuvre pour préserver le bâtiment.

Est-ce que ce sinistre a été déclaré auprès de la MRH de la copropriété P4 ?

En cas d'effondrement, le mur de la copropriété va s'écrouler sur le terrain de l'ASL et va porter préjudice à l'ensemble de la résidence.

En cas de travaux de consolidation, les murs de soutènement devront prendre place dans l'enceinte de l'ASL.

- Il est demandé aux copropriétaires des garages P4 de faire procéder à tous les travaux d'expertise et de réparation devant être présentés au syndicat des propriétaires de l'ASL dans les plus brefs délais.**
- En cas de refus, il sera fait appel à un expert auprès du tribunal de justice de Versailles aux frais de la copropriété afin d'éviter qu'un arrêt de mise en péril puisse être prononcé par la Préfecture des Yvelines au détriment de l'ensemble de la résidence.**

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Le syndic devra mettre en œuvre toutes les mesures de sauvegarde du bâtiment dans les plus brefs délais.

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

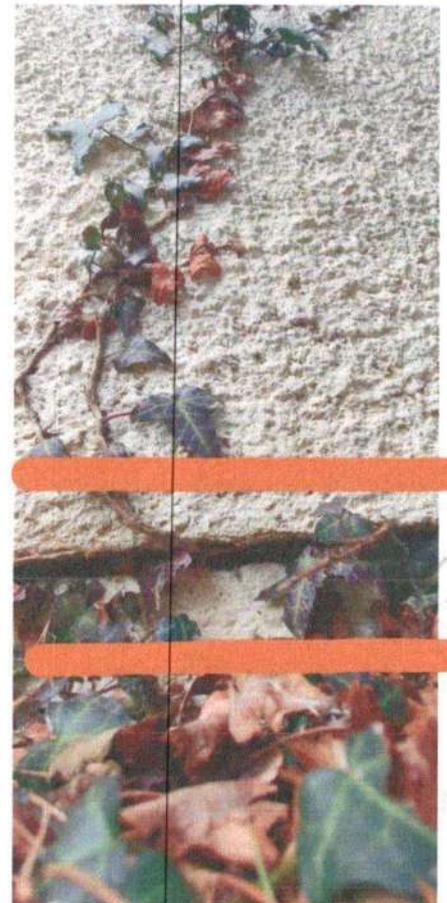
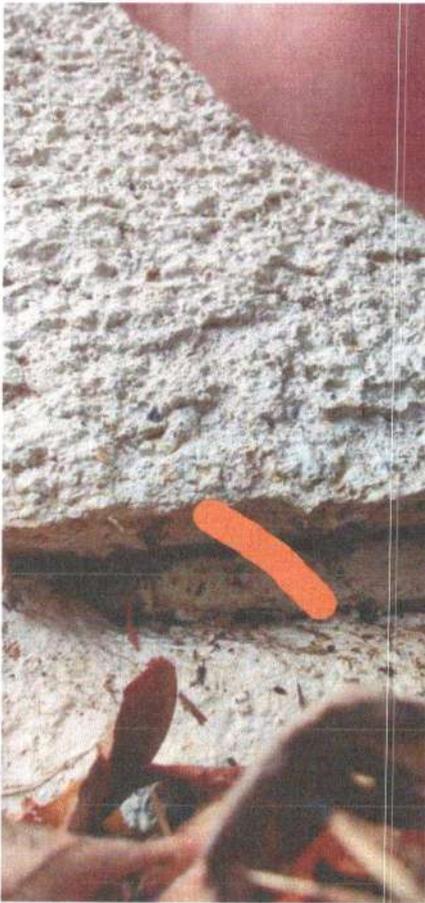
Sans objet

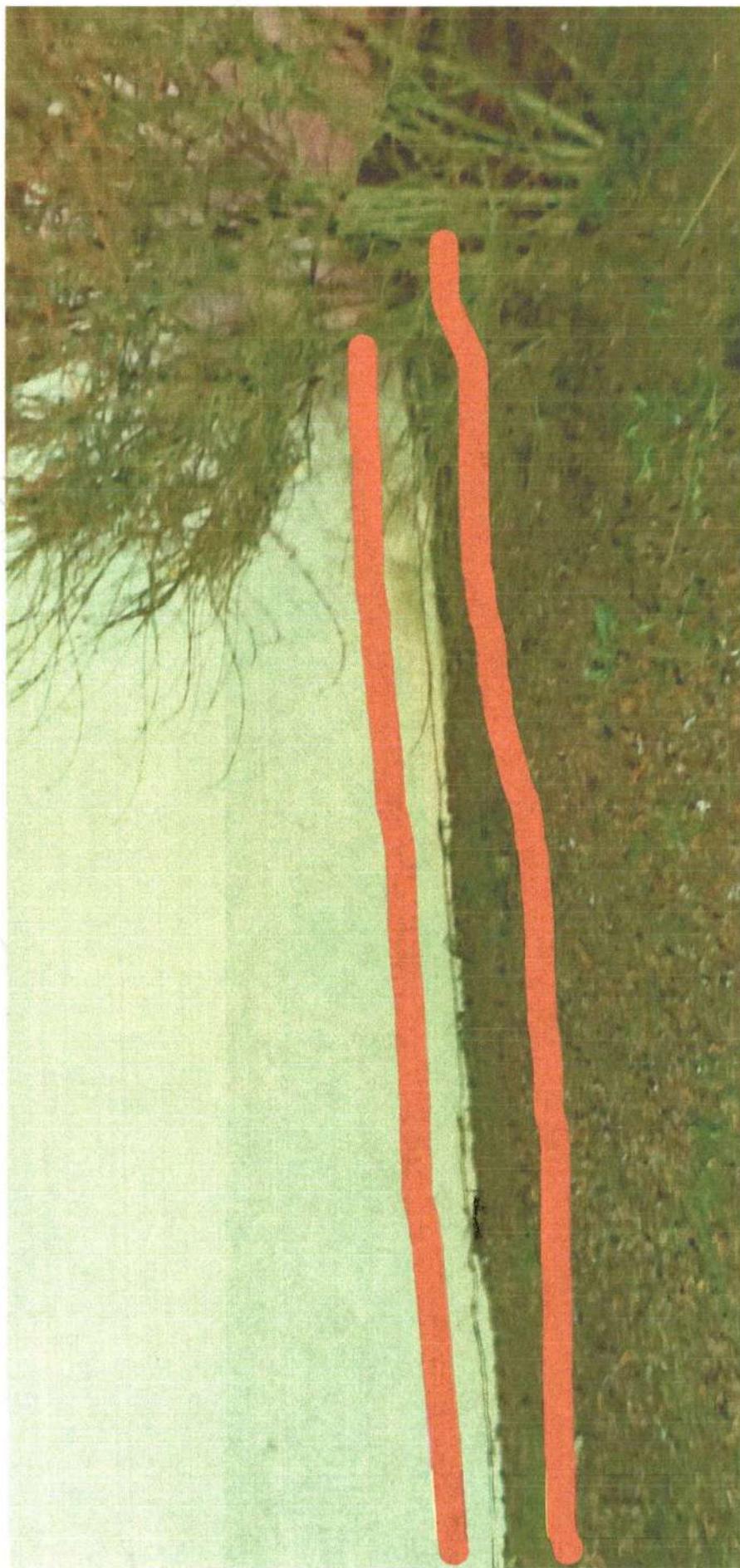
1.7 Financement des travaux

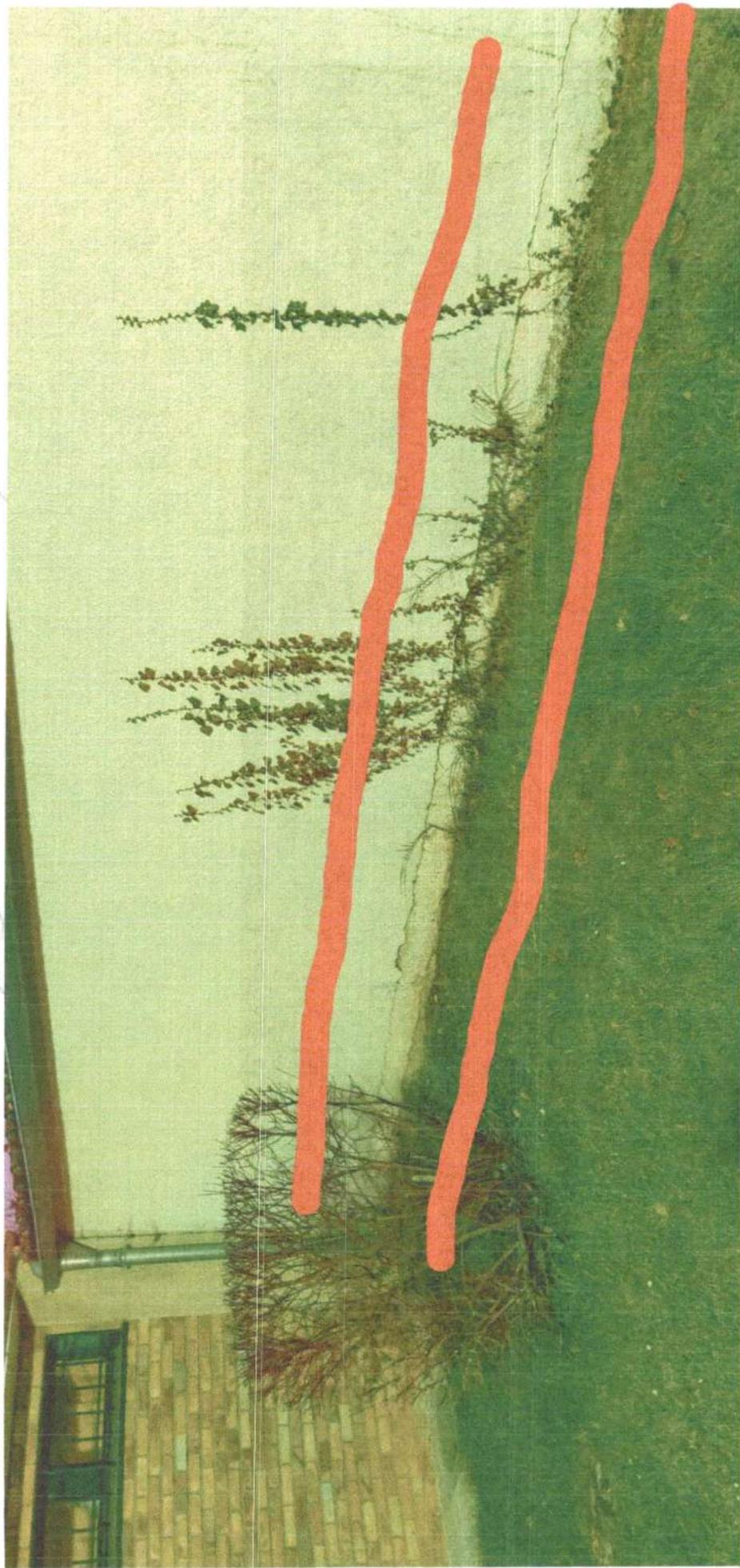
Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet







Résolution n° 210 – Expertise des coffrets de compteurs à gaz

ASL :

| | | |
|---|---|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation - |

1.1 Description des travaux

Une partie des coffrets en béton abritant les compteurs à gaz s'est affaissée ou bien s'est inclinée de plus de 20 à 30°. Ces affaissements continuent depuis de nombreuses années.

Or, ces constructions abritent les compteurs à gaz reliés par des tuyaux de cuivre ou manchonnés en PE. Ces tuyaux datent de plus de 50 ans, le cuivre finit par s'écrouir et perd de sa plasticité.

Plusieurs fuites de gaz ont déjà été constatées à proximité de ces compteurs.

Il est demandé qu'une expertise soit mise en place afin de définir quelle doit être la nature des travaux à effectuer et quels sont les risques.

De même, il est totalement ridicule de vouloir faire changer les portes de ces édifices alors que les cadres vont encore bouger et que l'urgence est d'abord se s'assurer de la sécurité à long terme de ces constructions.

A. Il est demandé qu'un expert référencé auprès du Tribunal Judiciaire de Versailles puisse mener une expertise dans les plus brefs délais, par placette.

B. En cas de refus, le conseil syndical de l'ASL et le syndic portent la responsabilité civile et pénale de toutes les conséquences et il sera procédé à un constat d'huissier sous 4 semaines après l'AG de l'ASL.

En cas de fuite de gaz ou bien d'installation défectueuse, GRDF a le droit de couper sans préavis les installations jusqu'à leur réparation complète.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs .. pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Liste des experts agréés du Tribunal de Versailles

210 - expertise construction compteurs gaz - asl jlx

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

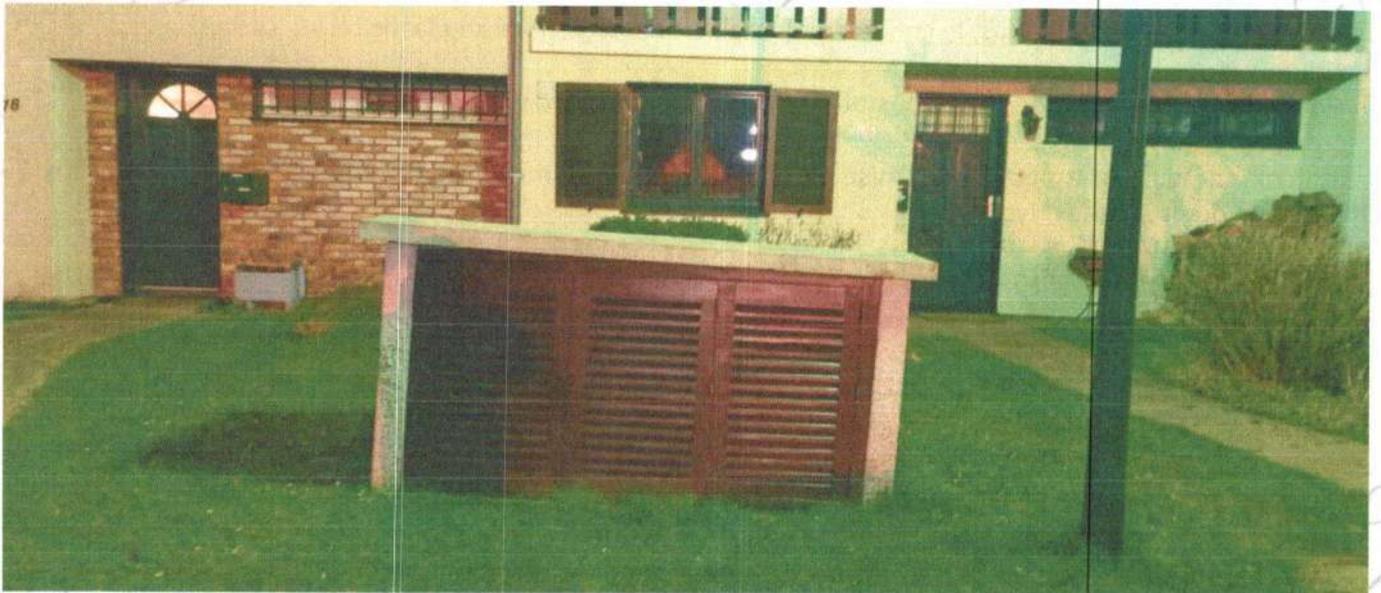
Suivant chaque placette, par groupement d'habitation

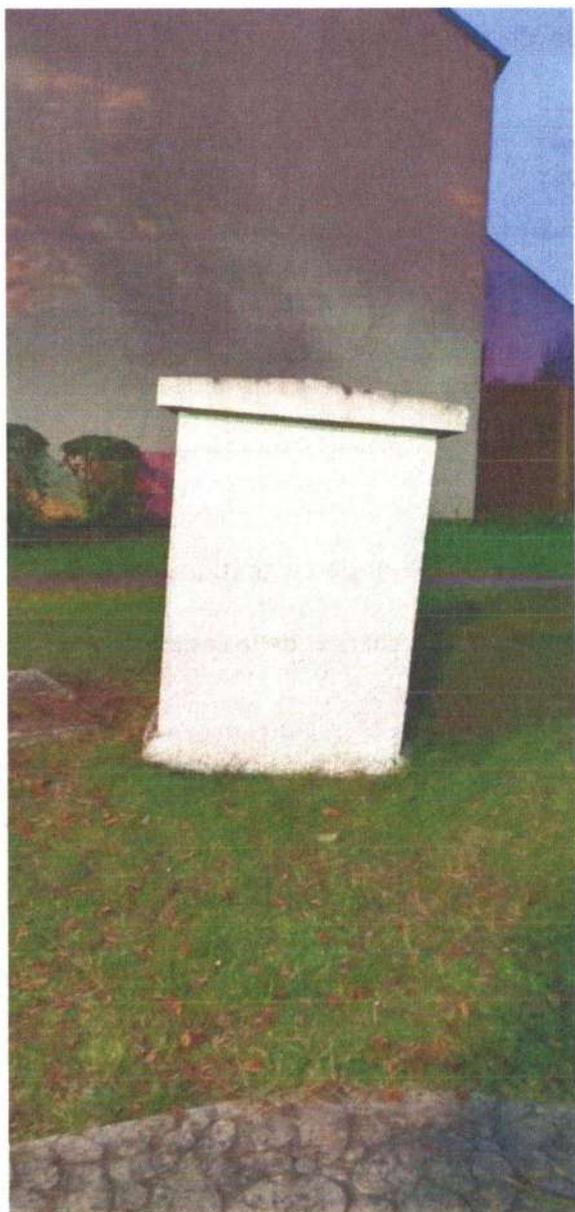
1.7 Financement des travaux

Budget de 1 000 € par placette en cas d'expertise ou bien 500 € pour un constat d'huissier.

1.8 Honoraires travaux

Sans objet





Résolution n° 220 - Enlèvement des volets sur la façade de ma maison

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite enlever une partie des volets aux fenêtres de ma maison, les jugeant peu esthétiques

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 230 - Installation d'antennes satellites sur le toit

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite installer plusieurs antennes satellite sur le toit, sur le balcon et sur le mur de ma maison n'étant pas satisfait des offres proposées à la fois sur le réseau ADSL, sur le réseau des fibres des 3 opérateurs et sur le réseau câblé.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs .. pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

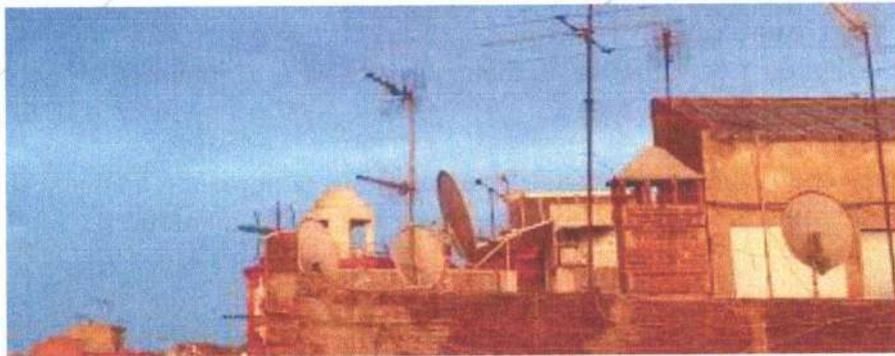
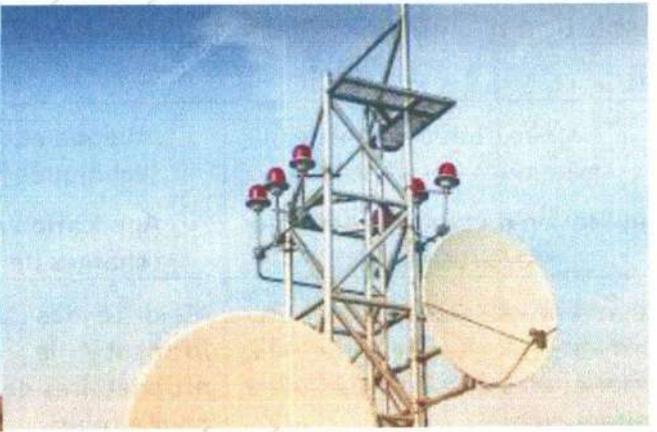
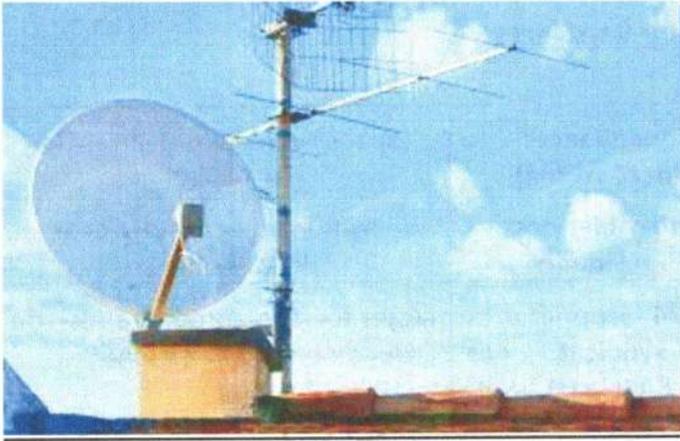
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 240 - Installation d'une cheminée ventouse

ASL :

| | | |
|---|---|---|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n° AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Je souhaite installer une cheminée ventouse donnant sur les parties communes. Le rejet de vapeur d'eau chaude pourra se faire à hauteur d'homme.

La cour de Cassation a rendu plusieurs arrêts l'interdisant, mais je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence et à la réglementation.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Délégué

Sans objet

1.5 Répartition des charges

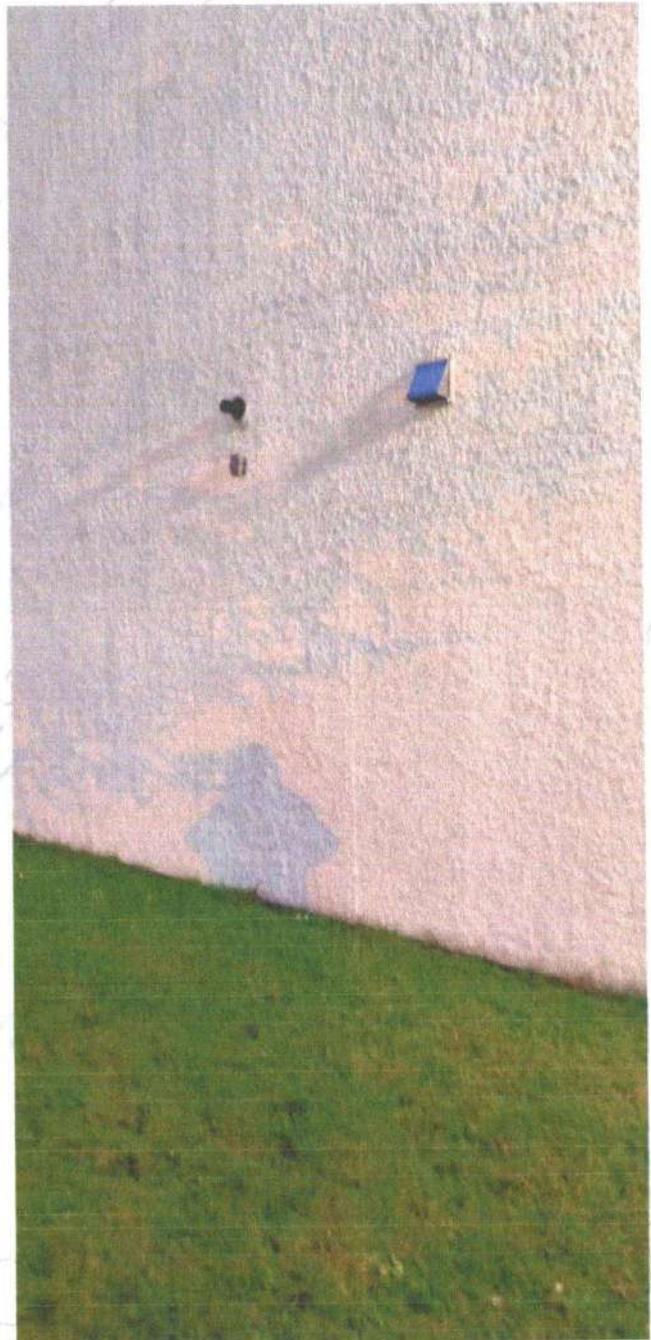
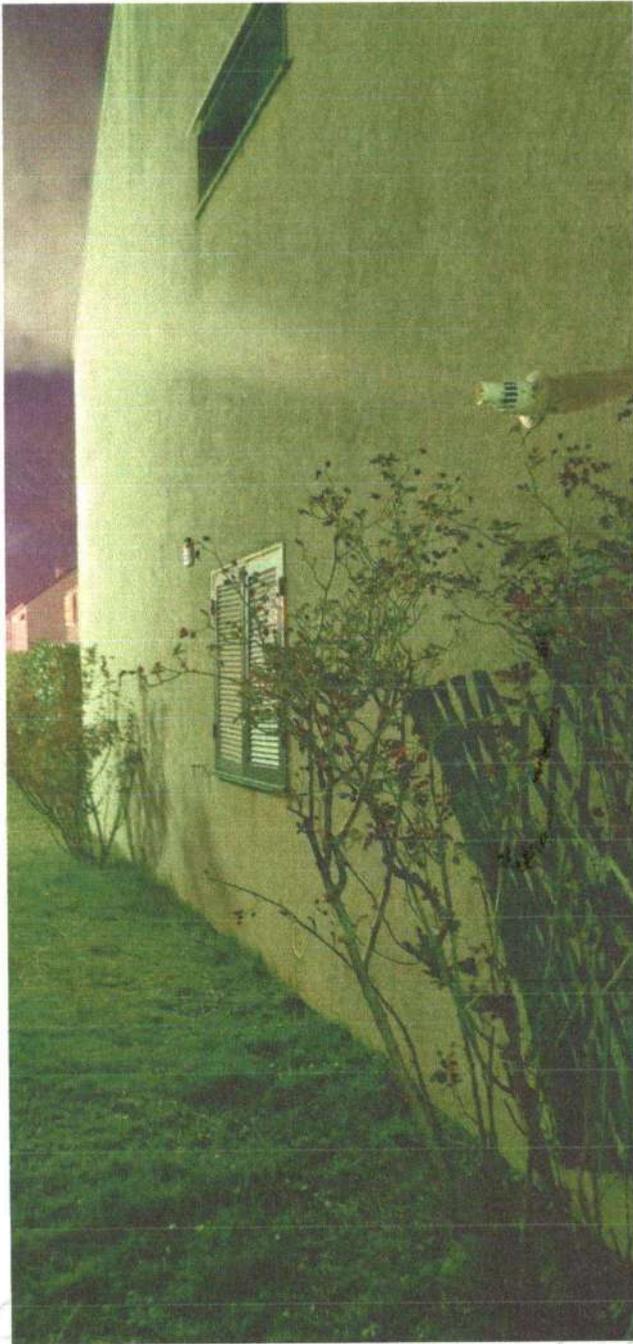
Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

1.7 Honoraires travaux

Sans objet





Résolution n° 245 - Installation d'une cheminée en Inox

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|--|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite installer une cheminée en inox sur le toit de ma maison, cette cheminée vient en plus des 2 cheminées déjà existantes et dépassera de 2 mètres le fait du toit.

Cette installation est en contradiction avec les règles d'urbanisme du PNR, de SQY et de la commune. Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Délégué

Sans objet

1.5 Répartition des charges

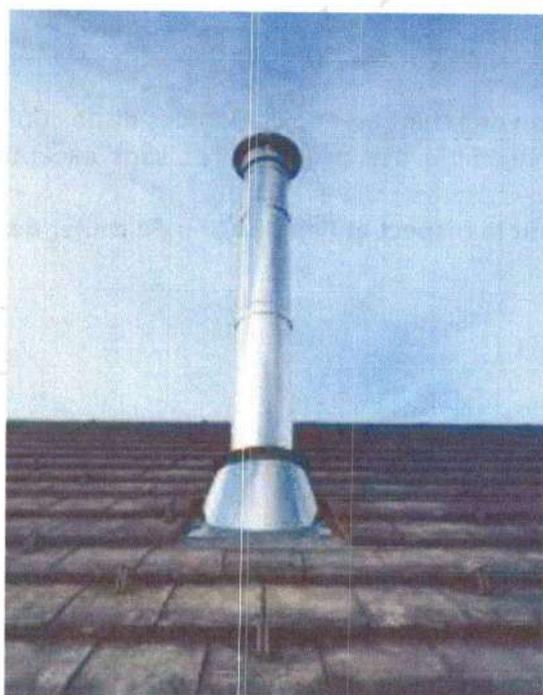
Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

1.7 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 250 – Plantation de roseaux et de bambous

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|--|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite planter des roseaux et des bambous dans mon jardin, ayant pris connaissance que **ce type de végétation est invasif et contribue à détruire les fondations des maisons et terrasses, même une fois coupés.**

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

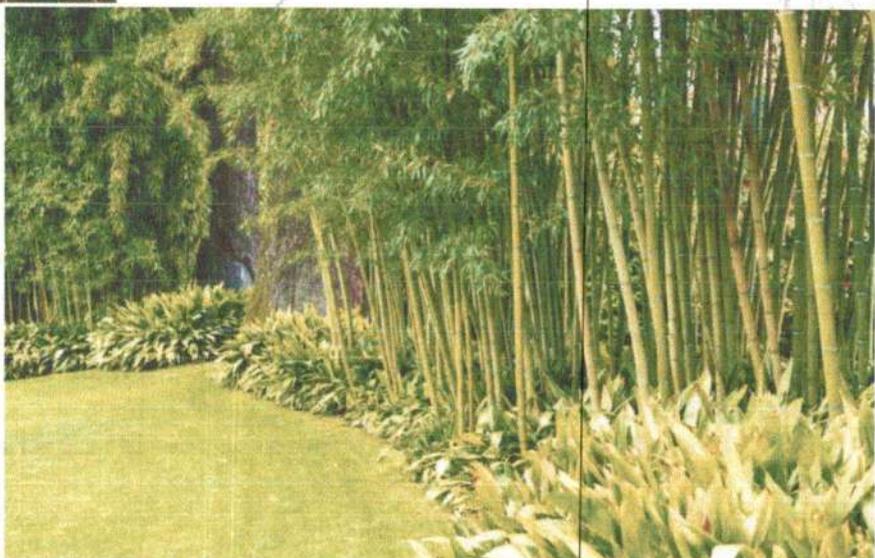
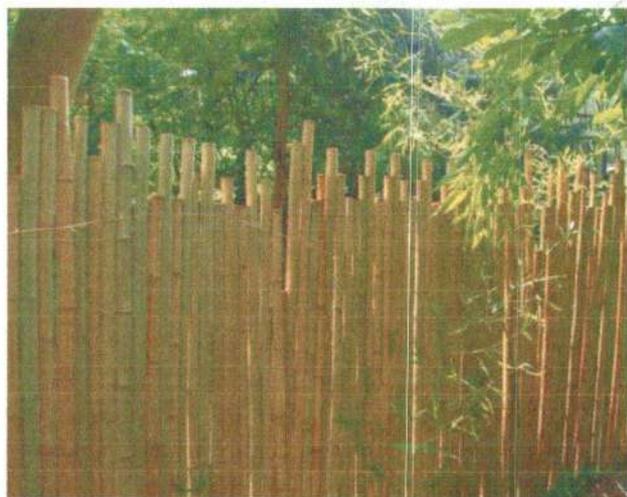
Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 260 – Diffusion des rapports d’expertise mettant en cause la responsabilité civile de l’ASL ou des copropriétés

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l’ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l’ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d’habitation |

1.1 Description des travaux

Plusieurs copropriétaires ont demandé que des travaux soient effectués et payés par la collectivité des propriétaires en arguant que la source de leurs problèmes est issue de l’ASL ou bien des bâtiments des copropriétés (systèmes racinaires des arbres, bâtiment fissuré, humidité, ...) mais sans apporter aucune preuve, ni éléments concrets.

- **Il est demandé que ces rapports d’expertise et courriers soient communiqués dans leur ensemble et soient disponibles pour l’ensemble des propriétaires de l’ASL. En cas de refus du propriétaire concerné, une LAR lui sera dressée afin de constater son silence.**
- **En cas de refus de l’assemblée, aucune proposition ou décision de travaux ne peut être proposée, validée ou bien financée par l’ASL ou bien la copropriété en regard de sa responsabilité civile ou pénale. Cependant, la responsabilité du syndic ou bien des membres du conseil syndical pourra être engagée.**

Note : L’entraide entre copropriétaires doit être de mise afin de faciliter tous les travaux d’amélioration et de remise en états des maisons et immeubles.

1.2 Décision

L’assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d’autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété , répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l’ensemble des propriétaires sans exception suivant l’application des statuts de l’ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l’application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l’entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

260 - diffusion rapport expertise maison bouhala - asl jlx

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

Résolution n° 290 – Implantation d'un abri de jardin

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Je souhaite faire construire un abri de jardin de 30 m2 accolé à la clôture. Cet abri disposera de toutes les facilités : eau, électricité et éclairage.

Son toit sera végétalisé pour ne pas être détecté par les services fiscaux 😊

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

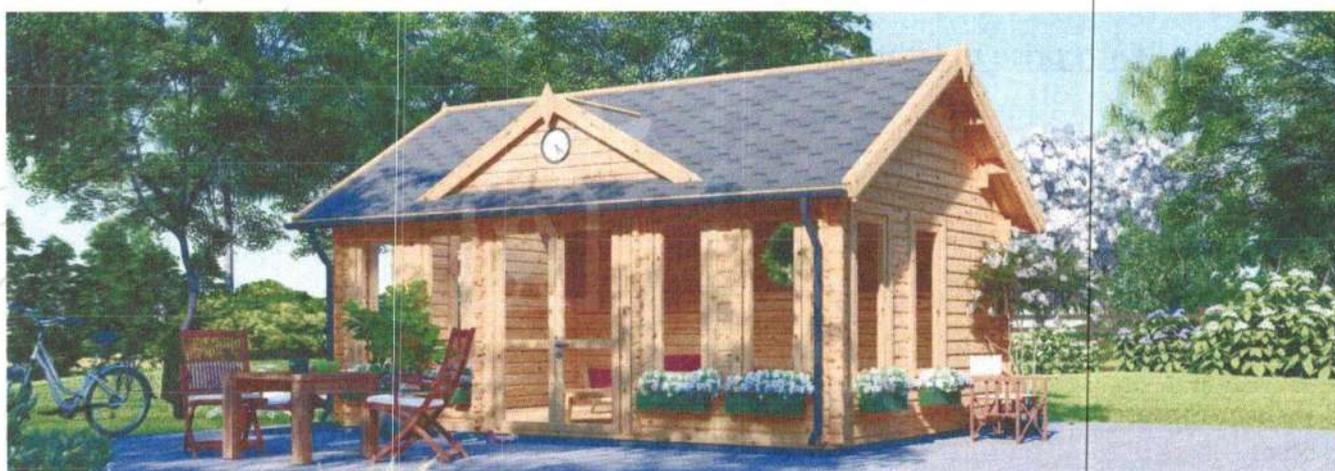
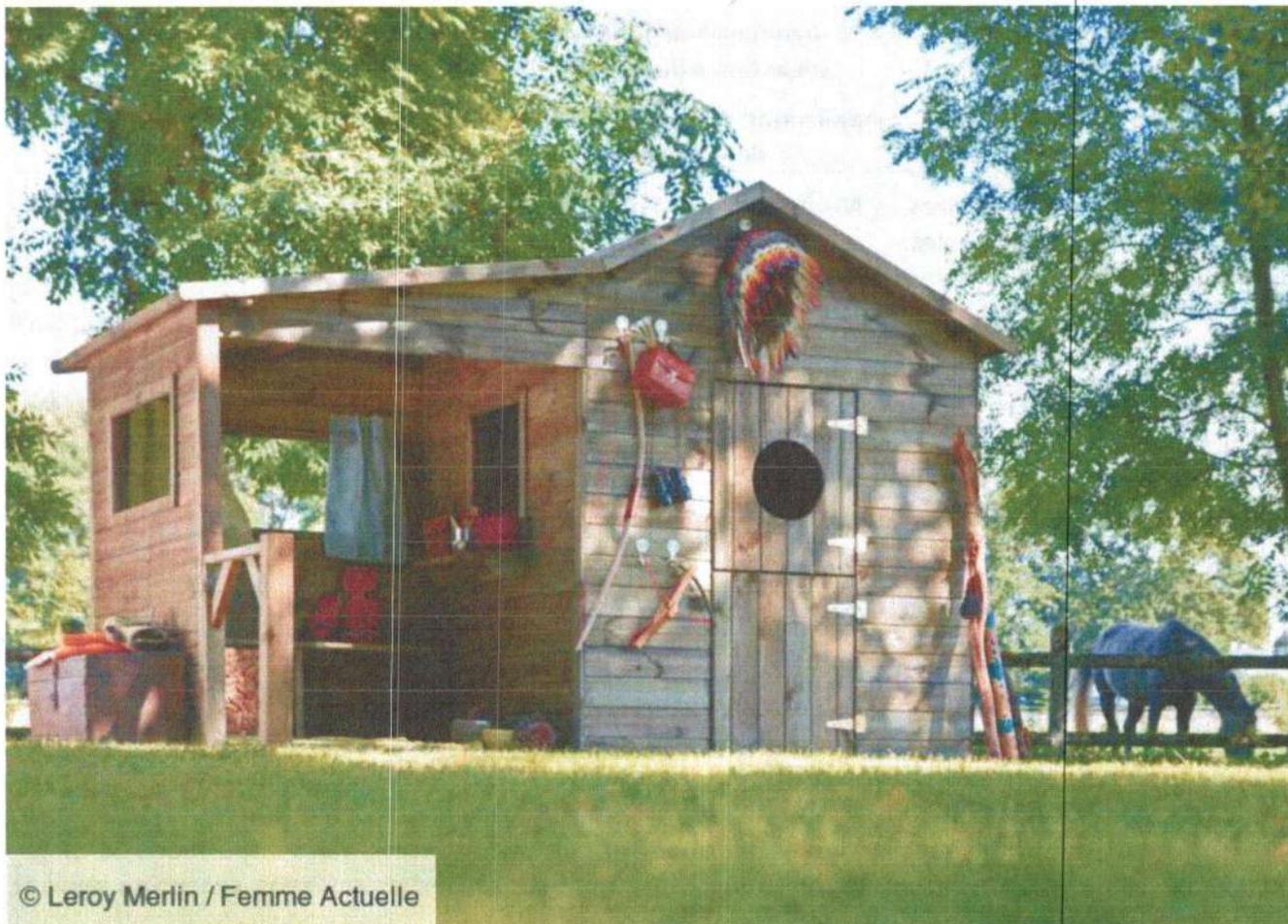
1.7 Financement des travaux

Sans objet

290 - abris de jardin - asl jlx

1.8 Honoraires travaux

Sans objet



Résolution n° 300 – Parkings Espaces Verts

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Etant donné le nombre croissant de véhicules garés sur les espaces verts de la résidence, je propose de transformer les espaces verts bordant l'avenue Claude Nicolas Ledoux en parking en m'autorisant à stationner sur ces espaces verts.

Cela me permettra de sortir de mon véhicule sans marcher dans la boue avant de rentrer chez moi.

Je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence et à la réglementation.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Délégué

Sans objet

1.5 Répartition des charges

Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

300 - parkings espaces verts - asl jlx

1.7 Honoraires travaux

Sans objet





Résolution n° 310 – Mise à jour des servitudes et parties communes

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|--|--|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Plusieurs débordements et emprise sur les parties communes peuvent être constatés sur l'ensemble de la résidence. Ils sont de 2 ordres :

1. Convention passée entre plusieurs propriétaires afin d'établir un passage au fond de leur jardin et faciliter l'accès à leurs voisins.
2. Extension des jardins sur les parties communes

Cas N°1 : Dans la mesure où il s'agit d'un accord de servitude d'ordre privé et sans déborder sur les parties communes, il est fortement recommandé aux propriétaires concernés de formaliser ce sujet entre eux afin d'éviter tout désagrément en cas de changement de voisin ...

Cas n°2 : Notre règlement n'autorise pas un propriétaire à occuper les parties communes de l'ASL, à quelque titre que ce soit. Etant donné qu'il n'est pas question d'une parcelle cadastrée à vendre à ou céder, le droit trentenaire d'usucapion ou d'acquisition prescriptive n'existe pas. Il s'agit bien d'occupations illicites en contradiction avec nos statuts et d'atteinte au droit de la propriété.

Attention il s'agit bien d'ASL et non de copropriété, laquelle pourrait bénéficier d'une convention d'occupation temporaire si le copropriétaire est bien la seule personne à pouvoir en jouir.

Les statuts de la résidence des Cottages n'autorisent pas un propriétaire à porter atteinte à l'exercice du droit de propriété. L'ASL est formé comme un ensemble immobilier unique dont chacun possède 1/124^{ème} pour les parties générales (avenue, bâtiments techniques) et à due proportion pour les groupements d'habitation.

Désireux de prendre possession de l'ensemble des parties communes sises devant ma maison, je demande à bénéficier d'une exception n'étant pas conforme au cahier des charges de la résidence et à la réglementation. Ces parties sont délimitées, entretenues, occupées de façon paisible et sans aucun doute sur la nature et la destination de la possession, utilisées depuis plus de 10 ans. Je m'engage à mettre à jour le cadastre afin de pouvoir délimiter ce nouveau lot auprès de la mairie.

Elle peut également modifier les présents statuts et les dispositions du cahier des charges ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété. Il lui est toutefois **interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité, ainsi que celles concernant l'application des dispositions du cahier des charges qui réglementent l'usage des parcelles dans l'intérêt commun.**

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d'urbanisme et de construction.

L'assemblée générale se compose des propriétaires des 124 terrains ou de leurs représentants, sans exception, pour toutes décisions concernant l'ensemble immobilier.

1.1 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.3 Mandat

Sans objet

1.4 Déléataire

Sans objet

1.5 Répartition des charges

Sans objet

1.6 Financement des travaux

Sans objet

1.7 Honoraires travaux

Sans objet







Résolution n° 330 – Accès aux bâtiments et locaux de l'ASL.

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

En tant que propriétaire, et membre de plein droit du syndicat des propriétaires, je demande à avoir accès à l'ensemble des biens de l'ASL de façon libre et sans entrave : locaux, compteurs, espaces, ... comme le prévoit les textes sur la propriété.

Si les locaux sont fermés, code d'accès ou un double des clés doit être remis à disposition, sans exception afin de ne pas porter atteinte à mon droit de propriété. Charge au syndic de mettre en œuvre les moyens d'accès qu'il jugera bons afin d'éviter toute intrusion extérieure à la résidence s'ils ne sont pas protégés.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Suivant chaque placette, par groupement d'habitation

1.7 Financement des travaux

Budget de 1 000 € par placette en cas d'expertise ou bien 500 € pour un constat d'huissier.

330 - accès aux batiments de l'asl - asl jlx

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

Résolution n° 350 – Mode de fonctionnement ASL et conseil syndical

ASL :

| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
|---|---|---|
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation – |

1.1 Description des travaux

Depuis de nombreuses années, le fonctionnement du conseil syndical de l'ASL n'est aucunement conforme aux statuts de l'ASL des cottages.

L'ensemble des propriétaires élit un syndicat des propriétaires appelé « conseil syndical » et un syndic.

- Le syndic est chargé de gérer l'ASL et de veiller au respect de tous les règlements
- Le conseil syndical est chargé de contrôler le syndic par délégation de l'ensemble des propriétaires.

C'est l'indépendance des organes de décision qui prévaut.

En cas de désaccord entre le syndic et le conseil syndical, la décision est soumise au vote de l'ensemble des propriétaires. En aucun cas, :

- Le conseil syndical ne peut agir en délégation du syndic
- Le conseil syndical ne peut décider, seul le syndic en a le pouvoir. Mais il peut contester et demander l'arbitrage de l'ensemble des propriétaire en assemblée générale.

Les statuts prévoient :

- Une délégation complète de la gestion de l'ASL au syndic par le conseil syndical.
- Le président du conseil syndical garde la responsabilité civile et juridique de l'ASL, en tant que société de droit privé

Le conseil syndical doit assister et contrôler le syndic. Il ne peut ni se substituer, ni agir à sa place. Si le conseil syndical ne remplit pas sa mission, c'est le président du conseil syndical qui en porte seul toute la responsabilité.

Aujourd'hui, le système fonctionne complètement à l'envers depuis de nombreuses années et le syndic délègue auprès du conseil syndical des activités alors que nous le payons pour remplir sa mission : gérer l'ASL et veiller strictement à l'application des règlements et statuts.

A cela s'ajoutent 2 problèmes majeurs :

- L'ASL n'a plus de « personnalité juridique ». Elle est sous la tutelle du syndic et ne peut mener aucune action en justice en propre tant que ses statuts n'ont pas été remis à jour (loi de 2004/06),
- Elle n'est couverte par aucune assurance.

Dans ces conditions il est proposé de :

Créer une commission en charge de tous les travaux, distincte du conseil syndical et sans aucun lien : le conseil syndical doit garder sa seule prérogative de surveillance et d'indépendance des activités du syndic.

Le rôle de cette commission des travaux sera de :

1. **Proposer au syndic tous les travaux qu'elle jugera opportuns,**
2. **Veiller au bon déroulement des chantiers votés moyennant une évolution des conditions contractuelles du syndic à son profit,**
3. **Agir en délégation écrite du syndic pour chaque chantier,**
4. **Conduire les petits travaux d'entretien à condition qu'ils n'exigent aucune qualification professionnelle et qu'ils n'engagent ni garantie biennale ou décennale, ni modification des parties communes, ni la sécurité de la résidence,**
5. **Mettre en place un contrat d'assurance de RC et de maîtrise d'ouvrage des travaux,**
6. **Veiller à l'embellissement et à la rénovation de la résidence des Cottages**
7. **Proposer les chantiers nécessaires aux propriétaires, en regroupant les demandes**

Dans le respect strict des statuts et règlements de la résidence, de l'ASL de des copropriétés.

Cette commission pourra agir uniquement pour les chantiers de l'ASL.

Dans tous les cas, cette commission agit en délégation du syndic et ne se substitue pas aux responsabilités de ce dernier, lesquelles continuent d'être contrôlées et surveillées par le conseil syndical de l'ASL.

Dans le cas des travaux affectant des copropriétés, ce sera au président de syndicat des copropriétaires de surveiller les agissements du syndic et de ses préposés ou délégués.

Les membres de cette commission seront élus chaque année à la majorité absolue de chaque groupement d'habitations. A défaut de candidat, le président de la copropriété attenante nommera d'office un membre de la copropriété à la commission des travaux, différent chaque année. Chaque groupement d'habitation a l'obligation d'avoir au moins un représentant actif et participant aux chantiers. Chaque membre ne peut siéger que trois ans, plusieurs membres peuvent être élus.

Le mode de fonctionnement reste libre. Un compte rendu trimestriel devra être publié afin d'informer l'ensemble des propriétaires des chantiers, avancements, difficultés et propositions.

Aucun membre du conseil syndical ne peut être partie prenante de la commission des travaux, et vice et versa pour des raisons évidentes d'indépendance et de bon fonctionnement. Les membres du conseil syndical ne peuvent en aucun cas agir sur cette commission des travaux.

Le syndic a obligation de faciliter la bonne exécution des travaux et chantiers.

Etant donné que les statuts de l'ASL ne sont toujours pas mis en œuvre il est proposé d'ajouter cette disposition dans le cadre de l'évolution des statuts de l'ASL afin qu'elle puisse être effective le plus rapidement possible.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

San sobjet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

Résolution n° 360 – Ramassage des poubelles

ASL :

| | | |
|---|---|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Le contrat avec le jardinier stipule, depuis 2010 que les poubelles sont traitées chaque jour (sortie et rentrée).

Force est de constater que les poubelles restent maintenant près de 4 jours sur 7 dehors, du vendredi matin au lundi ce qui nuit à la qualité de la résidence, n'est pas terrible en terme d'hygiène et donne une image assez dégradée.

Afin de réduire les couts, il est proposé de laisser les poubelles dehors définitivement et que chacun puisse les utiliser sans avoir à pénétrer dans le local dédié.

1.2 Décision

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des travaux, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux (les poubelles restent sur l'avenue LEDOUX en permanence) : O/N

En cas de refus :

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ... et des contrats

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

Résolution n° 400 – Changement des procédures de vote de l’ASL.

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l’ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l’ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d’habitation |

1.1 Description des travaux

Les procédures de vote de l’ASL sont définies par nos statuts et par la législation qui régit les assemblées générales d’une société de droit privé.

Elles sont organisées en tantième et suivant les copropriétés, les placettes (espaces verts) ou bien l’avenue. Tout est indiqué dans vos titres de propriété.

La législation nous oblige à organiser les votes uniquement pour les biens immobiliers dont on possède une quote part (tantième) mais cela ne nous empêche pas de regrouper les appels d’offre.

ASL – Avenue et ses dépendances (AL 200, AL 201, AL 202, AL 335, AL 304, AL 300, AL 271) :

- Majorité absolue des 124 propriétaires pour les actes de gestion de l’ASL (voir statuts)
- Unanimité des 124 propriétaires pour le reste(voir statuts)

ASL – Placettes ou espaces verts (AL 210, AL 232, AL 252, AL 281, AL 298, AL 320, AL 333) :

- Majorité absolue des 17 propriétaires pour les actes de gestion pour AL 320 – Placette P2) - exemple

Copropriétés – (AL 204, AL 226, AL 25, AL 299, AL 305, AL 334)

- Suivant la loi de 1965 pour les copropriétés

Ces dispositions sont celles du contrat formé par le cahier des charges des Cottages et les statuts de l’ASL.

Il nous est fait obligation de respecter la loi.

été présents ou représentés à la réunion. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d’urbanisme et de construction.

La cour de cassation a ainsi indiqué que « le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Civ., 3e, 21 janvier 2016, n° 15-10566).

Toutefois Il est précisé que ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. La cour de cassation a ainsi affirmé que « les clauses du cahier des charges, opposables sur le plan contractuel aux colotis, restaient applicables dans leurs rapports entre eux nonobstant le plan local d’urbanisme en vigueur » (Civ., 3e, 13 octobre 2016, n° 15-23674).

Il est proposé de ne pas respecter les statuts de la résidence ainsi que les arrêts de la Cour de cassation pour que l'ASL des Cottages puisse créer sa propre jurisprudence en organisant tous les votes à la majorité relative quel que soit les sujets aussi bien pour l'avenue Ledoux et pour les placettes en acceptant que des propriétaires étrangers aux immeubles concernés puissent prendre part au vote.

1.2 Décision

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Déléataire

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet

Résolution n° 500 – Changement de la procédure de vote à bulletin secret de l'ASL.

ASL :

| | | |
|--|--|--|
| Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304) Application du cahier des charges de la résidence | Espaces verts et dessertes (lot n°AL320) Application du cahier des charges de la résidence |
| Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus | Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus | Majorité des propriétaires du groupement d'habitation |

1.1 Description des travaux

Les procédures de vote de l'ASL sont définies par nos statuts et par la législation qui régit les assemblées générales d'une société de droit privé.

Le vote à bulletin secret est imposé par nos statuts :

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu au bulletin secret. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le syndicat. Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal, certifiée par le syndicat et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Le respect de la loi est une obligation

été présents ou représentés à la réunion. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d'urbanisme et de construction.

La cour de cassation a ainsi indiqué que « le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Civ., 3e, 21 janvier 2016, n° 15-10566).

Toutefois il est précisé que ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. La cour de cassation a ainsi affirmé que « les clauses du cahier des charges, opposables sur le plan contractuel aux colotis, restaient applicables dans leurs rapports entre eux nonobstant le plan local d'urbanisme en vigueur » (Civ., 3e, 13 octobre 2016, n° 15-23674).

Il est proposé de ne pas respecter les statuts de la résidence ainsi que les arrêts de la Cour de cassation pour que l'ASL des Cottages puisse créer sa propre jurisprudence en organisant tous les votes à main levée, uniquement avec la main droite afin d'identifier les votants.

1.2 Décision

En cas de refus :

Article 7 – Atteinte du droit de la propriété, répartition des charges, application des dispositions du cahier des charges. **Cette décision est applicable pour l'ensemble des propriétaires sans exception suivant l'application des statuts de l'ASL**

Article 8 - Le syndic dispose des pleins pouvoirs ... pour le respect et l'application du cahier des charges ...

1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

1.4 Mandat

Sans objet

1.5 Délégué

Sans objet

1.6 Répartition des charges

Sans objet

1.7 Financement des travaux

Sans objet

1.8 Honoraires travaux

Sans objet