

.....  
**Copropriété : #1652 - ASL LES COTTAGES DE  
CRESSELY**

Avenue Claude Nicolas Ledoux  
78114 - Magny les Hameaux

**Contact : Madame ou Monsieur Bruno Etienne**

**Votre Syndic : SAS HELLO SYNDIC**

10 rue de Tracy  
75002 - PARIS  
copro@hello-syndic.fr | 0179731112  
.....

PARIS, le 15 juin 2023

**Objet : Votre procès verbal d'Assemblée Générale du 10 Mai 2022**

Chers / Chères Copropriétaires

Veillez trouver ci-joint le procès verbal de votre Assemblée Générale du 10 Mai 2023.

Vous souhaitant bonne réception et bonne lecture.

Bien cordialement

HELLO SYNDIC



## Procès-verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

AG tenue le 10/05/2023

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

*ASL LES COTTAGES DE CRESSELY  
Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 Magny les Hameaux*

Chers copropriétaires,

Le 10/05/2023, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) **BUREAU / Election du président(e) de séance** - Majorité des 124 copropriétaires
- 2) **BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance** - Majorité des 124 copropriétaires
- 3) **BUREAU / Election du secrétaire de séance** - Majorité des 124 copropriétaires
- 4) **RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical** - Sans vote
- 5) **COMPTE / Approbation des comptes travaux de Programme d'égavage votés le 15/06/2022** - Majorité des 124 copropriétaires
- 6) **COMPTE / Approbation des comptes travaux de réfection des caniveaux votés le 15/06/2022** - Majorité des 124 copropriétaires
- 7) **COMPTE / Approbation des comptes travaux de remise en état de la clôture votés le 15/06/2022** - Majorité des 124 copropriétaires
- 8) **COMPTE / Approbation des comptes travaux de Création emplacement de stationnement "Espaces Verts" votés le 06/07/2021** - Majorité des 124 copropriétaires
- 9) **ANNULATION TRAVAUX / CREATION BARRIERE FIXE** - Majorité des 124 copropriétaires
- 10) **COMPTE / Approbation des comptes travaux de REFECTION REGARD SUR TERRAIN MME LENGLET votés le 22/01/2021** - Majorité des 124 copropriétaires
- 11) **COMPTE / Approbation des comptes de l'exercice 2022** - Majorité des 124 copropriétaires
- 12) **Utilisation des autres avances pour financer les dépenses non prévues de l'exercice 2022** - Majorité des 124 copropriétaires
- 13) **COMPTE / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2024** - Majorité des 124 copropriétaires
- 14) **COMPTE / Maintien du fonds "Autres avances"** - Majorité des 124 copropriétaires
- 15) **MODE DE REGLEMENT DES APPELS DE FONDS / Possibilité de régler par prélèvement automatique ou virement bancaire, à la place des chèques.** – Sans vote
- 16) **SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du contrat joint HELLO SYNDIC** - Majorité des 124 copropriétaires
- 17) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** – Sans vote
  - 17.1) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** - Majorité des 124 copropriétaires
  - 17.2) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** - Majorité des 124 copropriétaires
  - 17.3) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** - Majorité des 124 copropriétaires
  - 17.4) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** - Majorité des 124 copropriétaires
  - 17.5) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** - Majorité des 124 copropriétaires
  - 17.6) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** - Majorité des 124 copropriétaires
  - 17.7) **CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical** - Majorité des 124 copropriétaires
- 18) **TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme URVOY (ensemble 135) de construire une extension** - Majorité des 124 copropriétaires

- 19) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme HILLEREAU (ensemble 132) de réaliser leur ravalement de façade avec isolation - Majorité des 124 copropriétaires
- 20) JURIDIQUE / Point sur les procédures en cours - Sans vote
- 21) Convocation électronique à l'assemblée générale - Majorité des 124 copropriétaires
- 22) VIE DE L'ASL / Adhésion Association Ciel Calme - Majorité des 124 copropriétaires
- 23) VIE DE L'ASL / Pose de Balise Antibruits - Majorité des 124 copropriétaires
- 24) CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marches et des contrats - Majorité des 124 copropriétaires
- 25) TRAVAUX de Bornes de recharges Electriques avec ENEDIS - Majorité des 124 copropriétaires
- 26) TRAVAUX/ Travaux de Terrassement liés au raccordement ENEDIS pour les bornes de recharges pour véhicules électriques - Majorité des 124 copropriétaires
- 26.1) TRAVAUX / Financement des travaux de terrassement - Majorité des 124 copropriétaires
- 27) TRAVAUX / Campagne Annuelle d'élagage - Majorité des 124 copropriétaires
- 28) TRAVAUX/ Marquage interdiction de stationner Zébras - Majorité des 124 copropriétaires
- 29) TRAVAUX/ Rénovation des allées - Majorité des 124 copropriétaires
- 30) TRAVAUX / Décision concernant la réalisation des travaux de pose de plots borne incendie - Majorité des 124 copropriétaires
- 31) VIE DE L'ASL / Interdiction de stationner sur l'emplacement de parking réservé pour l'entreprise en charge des espaces Verts - Majorité des 124 copropriétaires
- 32) Note D'information concernant le cèdre Placette 4 - Sans vote
- 33) TRAVAUX / Abattage du cèdre sur la placette 4 - Majorité des 124 copropriétaires
- 34) TRAVAUX / Coupe racine du cèdre Placette 4 - Majorité des 124 copropriétaires
- 35) TRAVAUX / Haubanage du cèdre Placette 4 - Majorité des 124 copropriétaires
- 35.1) TRAVAUX/ Haubanage du cèdre sur la Placette 4 par la société CHAMBARD - Majorité des 124 copropriétaires
- 35.2) TRAVAUX / Haubanage du cèdre Placette 4 par la société SEM - Majorité des 124 copropriétaires
- 36) VIE DE L'IMMEUBLE / Décision portant sur l'éclairage nocturne - Majorité des 124 copropriétaires
- 37) JURIDIQUE / VIE DE L'ASL / Etude des Statuts et du cahier des charges de la copropriété - Majorité des 124 copropriétaires
- 38) Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation - Sans vote
- 38.1) Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation - OPTION A - Majorité des 124 copropriétaires
- 38.2) Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation - OPTION B - Majorité des 124 copropriétaires
- 39) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'utilisation des espaces verts - Majorité des 124 copropriétaires
- 40) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'agrandissement du 2ème étage - Majorité des 124 copropriétaires
- 41) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'une pompe à chaleur - Majorité des 124 copropriétaires
- 42) VIE DE L'ASL / Information donnée par M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) sur la pompe à chaleur géothermique - Majorité des 124 copropriétaires
- 43) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'un jardin d'hiver - Majorité des 124 copropriétaires
- 44) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la construction d'un mur de séparation - Majorité des 124 copropriétaires
- 45) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'isolation extérieure - Majorité des 124 copropriétaires
- 46) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de bow windows - Majorité des 124 copropriétaires
- 47) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'agrandissement de la surface habitable - Majorité des 124 copropriétaires
- 48) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de volets roulants - Majorité des 124 copropriétaires

- 49) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de panneaux photovoltaïques - Majorité des 124 copropriétaires
- 50) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de panneaux photovoltaïques et thermiques - Unanimité
- 51) VIE DE L'ASL / Information donnée par M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) sur l'agrandissement du jardin suivant les plans de 1972 – Sans vote
- 52) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la peinture de la maison - Majorité des 124 copropriétaires
- 53) TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de climatiseurs extérieurs - Majorité des 124 copropriétaires
- 54) VIE DE L'ASL / Mode de Fonctionnement ASL et Conseil Syndical (Résolution proposée par M. et Mme LEQUEUX) - Majorité des 124 copropriétaires
- 55) VIE DE L'ASL / Proposition de M. et Mme LEQUEUX (ensemble 133) de transformer des espaces verts en parking - Majorité des 124 copropriétaires
- 56) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la mise à jour des servitudes et parties communes - Unanimité
- 57) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'accès aux bâtiments et locaux de l'ASL - Majorité des 124 copropriétaires
- 58) VIE DE L'ASL / Rappel de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) concernant les procédures de vote de l'ASL - Majorité des 124 copropriétaires
- 59) VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) concernant le ramassage des poubelles - Majorité des 124 copropriétaires
- 60) VIE DE L'IMMEUBLE / Demande de M. et Mme LEQUEUX (ensemble 133) d'une expertise P4 du mur fissuré - Majorité des 124 copropriétaires
- 61) VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) d'une expertise des coffrets de compteurs à gaz - Majorité des 124 copropriétaires
- 61.1) VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) d'une expertise des coffrets de compteurs à gaz - Majorité des 124 copropriétaires
- 61.2) VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) d'une expertise des coffrets de compteurs à gaz - Majorité des 124 copropriétaires
- 62) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'enlèvement des volets sur la façade de leur maison - Majorité des 124 copropriétaires
- 63) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'antennes satellites sur le toit - Unanimité
- 64) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'une cheminée ventouse - Majorité des 124 copropriétaires
- 65) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la plantation de roseaux et de bambous - Unanimité
- 66) VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) de diffusion des rapports d'expertise mettant en cause la responsabilité civile de l'ASL ou des copropriétés - Majorité des 124 copropriétaires
- 67) VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'implantation d'un abri de jardin - Majorité des 124 copropriétaires
- 68) VIE DE L'IMMEUBLE / Questions diverses - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresse de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Nombre de Copropriétaires présents ou représentés (présentiel / pouvoirs / vote par correspondance) : 95

Sont absents et non représentés : 29 / 124 copropriétaires représentant 29 / 124 tantièmes.

L'assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

### **1. BUREAU / Election du président(e) de séance**

---

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme Président de séance M. HUGUENIN CLEMENT

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 92 copropriétaires représentant 92 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **2. BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance**

---

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme scrutateur Mme MAGNE

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 92 copropriétaires représentant 92 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **3. BUREAU / Election du secrétaire de séance**

---

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme secrétaire de séance HELLO SYNDIC

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 92 copropriétaires représentant 92 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **4. RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical**

---

Bilan année 2022/2023 du Conseil Syndical

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

L'année 2022/2023 marque la reprise des travaux d'entretien et rénovation qui avaient été fortement perturbé par la pandémie. Voici une petite liste non exhaustive des différents travaux pilotés par le CS.

La première mission est bien sûr d'assurer l'entretien général au jour le jour avec le suivi des prestations pour entre autres : gestion des espaces verts, curage des systèmes d'eau usée, surveillance de l'état des extincteurs, maintien en bon état du système électrique, mise en place de piège pour les chenilles processionnaires, etc.

Ensuite, plusieurs résolutions de l'AGO précédentes ont été mené à bien : rénovation des caniveaux sur le parking de P2, rénovation de la clôture du bassin de rétention, réfection d'un regard d'évacuation, création d'une place parking pour notre prestataire espace vert, campagne générale d'élagage.

D'autres travaux sont en attente des prestataires : coffrage panneau électrique (bientôt terminé) et remplacement des portes d'édicules (prévu cet été).

Deux sujets ont également beaucoup monopolisé notre attention. Tout d'abord la chute d'une branche sur les toitures de garage de P4. Les réparations ont été faites mais nous sommes toujours en attente de l'assurance. Ensuite, la gestion du procès avec M Lequeux qui a fait appel du jugement de l'année dernière.

Enfin, 2022 aura été l'occasion de faire la fête pour les 50 ans de la résidence. Nous avons eu de nombreux retours très positifs et avec l'espérance (que nous partageons) de pouvoir le renouveler. Cela aura également permis l'installation de deux boîtes à livre et de nichoirs à mésange. Merci à tous les participant.e.s, aux bénévoles et à nos deux organisatrices.

## **5. COMPTES / Approbation des comptes travaux de Programme d'élagage votés le 15/06/2022**

---

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes travaux arrêtés au **31/12/2022** "Programme d'élagage" qui avaient été votés lors de l'AG du 15/06/2022, tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à **5 953,50 €** que la répartition qui en a été faite.

Les provisions travaux appelées s'élèvent à **5953,50 €** .

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **6. COMPTES / Approbation des comptes travaux de réfection des caniveaux votés le 15/06/2022**

---

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes travaux arrêtés au **31/12/2022** "réfection des caniveaux" qui

avaient été votés lors de l'AG du 15/06/2022 , tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à **4 435,79 €** que la répartition qui en a été faite

Les provisions travaux appelées s'élèvent à **4 897,08 €**

Le reliquat en faveur des copropriétaires de **421,63 €** sera donc réparti entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part selon la clé Charges Générales.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **7. COMPTES / Approbation des comptes travaux de remise en état de la clôture votés le 15/06/2022**

---

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes travaux arrêtés au **31/12/2022** "remise en état de la clôture" qui avaient été votés lors de l'AG du 15/06/2022 , tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à **5 917,29 €** que la répartition qui en a été faite.

Les provisions travaux appelées s'élèvent à **6 941,30 €** . Le reliquat en faveur des copropriétaires de **1 024,01 €** sera donc réparti entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part selon la clé Charges Générales .

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **8. COMPTES / Approbation des comptes travaux de Création emplacement de stationnement "Espaces Verts" votés le 06/07/2021**

---

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes travaux arrêtés au **31/12/2022** "Création emplacement de stationnement Espaces Verts" qui avaient été votés lors de l'AG du **06/07/2021** , tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à **825,00 €** que la répartition qui en a été faite.

Les provisions travaux appelées s'élèvent à **1 500.00 €**. Le reliquat en faveur des copropriétaires de **675 €** sera donc réparti entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part selon la clé Charges Générales.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Pour (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## 9. ANNULATION TRAVAUX / CREATION BARRIERE FIXE

---

Pour rappel, les copropriétaires ont voté à l'assemblée générale du 22 janvier 2021, la résolution n°15, des travaux de "création de barrière fixe", dont des appels de fonds ont émis pour un total de **4 845,31 €**.

Les copropriétaires décident d'annuler ces travaux, et d'annuler les appels de fonds émis.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## 10. COMPTES / Approbation des comptes travaux de REFECTION REGARD SUR TERRAIN MME LENGLET votés le 22/01/2021

---

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes travaux arrêtés au **31/12/2022** "REFECTION REGARD SUR TERRAIN MME LENGLET" qui avaient été votés lors de l'AG du 22/01/2021, tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à **5 040,00 €** que la répartition qui en a été faite.

Les provisions travaux appelées comprises s'élèvent à **4 710,72 €**. Le reliquat en faveur des copropriétaires de **329,28 €** sera donc appelé entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part selon la clé Charges Générales.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## 11. COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2022

---

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2022 tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à **85 801,38 €** que la répartition qui en a été faite.

Les provisions appelées s'élèvent à **78 900,00 €**.

Ce dépassement de budget s'explique principalement par les dépenses d'honoraires avocats non prévues au budget.

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.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.  
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **12. Utilisation des autres avances pour financer les dépenses non prévues de l'exercice 2022**

---

A la date des derniers appels de fonds émis (01/04/2023), le montant des autres avances s'élève à 119 580,72 €.

L'Assemblée générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve l'utilisation des autres avances à hauteur de 6 901,38 € pour financer les dépenses non prévues de l'exercice 2022;

En cas de rejet, la régularisation comptable sera faite sur les appels trimestriels de charges générales.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 30 tantièmes.  
Ont voté contre : 64 copropriétaires représentant 64 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Rejetée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **13. COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2024**

---

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 2024 pour un montant de **78 900 €**.

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.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.  
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (Majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **14. COMPTES / Maintien du fonds "Autres avances"**

---

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, maintient l'appels de fonds pour constitution d'un fonds "Autres avances" d'un montant de 25 € trimestriels par copropriétaires.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **15. MODE DE REGLEMENT DES APPELS DE FONDS / Possibilité de régler par prélèvement automatique ou virement bancaire, à la place des chèques.**

---

### **Règlement par prélèvement bancaire :**

Hello Syndic 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 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.**

Majorité : sans vote

## **16. SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du contrat joint HELLO SYNDIC**

---

L'assemblée générale désigne comme syndic la société HELLO SYNDIC, 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 8000 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.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se Sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **17. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

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.

#### **17.1. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

L'assemblée générale désigne Monsieur HUGUENIN CLEMENT, en tant que membre du Conseil Syndical.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.  
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.  
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **17.2. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

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

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.  
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.  
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **17.3. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

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

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.  
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.  
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **17.4. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

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

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.  
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **17.5. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

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

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **17.6. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

L'assemblée générale désigne M. MARLY en tant que membre du Conseil Syndical.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **17.7. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical**

---

L'assemblée générale désigne M. MONTAGNY en tant que membre du Conseil Syndical.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **18. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme URVOY (ensemble 135) de construire une extension**

---

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne autorisation à M. et Mme URVOY de construire son extension selon le projet annexé.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **19. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme HILLEREAU (ensemble 132) de réaliser leur ravalement de façade avec isolation**

---

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne son accord à M. et Mme HILLEREAU (ensemble 132) de procéder à leur ravalement de façade selon leur projet joint à la convocation.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

Se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **20. JURIDIQUE / Point sur les procédures en cours**

---

L'assemblée générale fait un point sur les procédures en cours.

### **1) Informations concernant l'appel affaire LEQUEUX / ASL**

Le jugement en appel rend son délibéré le 6 Avril 2023 - l'ordre du jour étant définitif pour envoi dans la limite d'un mois avant l'AG selon les statuts. Le jugement vous sera communiqué entre la convocation et l'Assemblée Générale

### **2) Point d'avancement sur prescription acquisitive pour mise à jour des statuts de l'ASL**

Le service Juridique d'HELLO SYNDIC a pris attache avec la Mairie de Magny Les Hameaux et son service Urbanisme afin d'acter la prescription acquisitive trentenaire de la parcelle cadastrale à l'entrée de la résidence.

### **Commentaire D'assemblée :**

Y'a-t-il une incidence pour l'ASL de ne pas poursuivre la prescription acquisitive ? Une taxe foncière est-elle réclamée ? Le terrain avait été réquisitionné et la commune devrait en faire donc son affaire personnelle.

Majorité : sans vote

## **21. Convocation électronique à l'assemblée générale**

---

L'assemblée générale décide

- **que la tenue des AG dématérialisées est autorisée sans pouvoir donner lieu à une rémunération supplémentaire au syndic pour accès à la plateforme** ; le syndicat ne peut donc être facturé pour une prestation liée à la tenue dématérialisée de l'AG par exemple pour l'accès à la visioconférence

- que les Assemblées générales peuvent se tenir en tout lieu dans un rayon maximal de dix km en concertation avec le Conseil syndical dans une optique de réduction des coûts

- que les convocations électroniques pourront être envoyées par voie dématérialisée sécurisée avec accord expresse préalable des copropriétaires

**Commentaire en AG :**

Il est demandé que la démarche soit simplifiée. Et mieux organisé au niveau de annexes

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

**22. VIE DE L'ASL / Adhésion Association Ciel Calme**

---

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir son adhésion à l'Association Ciel Calme à Magny Les Hameaux pour l'année 2023.

Pour rappel la cotisation de 2022 était de 450 €.

---

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 92 copropriétaires représentant 92 tantièmes.

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

**23. VIE DE L'ASL / Pose de Balise Antibruits**

---

L'association BRUITPARIF nous demande l'autorisation d'installer un système de mesure du bruit des avions dans notre résidence.

C'est un coffret de 36x16x9 cm qui pourrait être posé sur le mât d'un lampadaire de l'avenue. Le système consomme 7W et serait alimenté par le réseau d'éclairage. Cela représente environ 60kWh par an (soit environ 10€ par an au tarif 2022)

L'AG autorise Hello Syndic à signer la convention BRUITPARIF pour une durée de cinq ans renouvelable tacitement.

Le projet de convention et la présentation du dispositif a été joint à la convocation.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes.

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

**24. CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marches et des contrats**

---

Consultation : l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil 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.

Mandat au conseil Syndical : L'assemblée générale décide de fixer à 3000 € TTC le montant maximal de chaque intervention à titre d'urgence qui pourra être faite sans avoir recours à la convocation d'une Assemblée Générale. Ces dépenses devront revêtir un caractère d'urgence, de sécurité ou d'amélioration globale de l'ASL.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est** : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)

---

## **25. TRAVAUX de Bornes de recharges Electriques avec ENEDIS**

---

### **Contexte rappelé par le Conseil Syndical :**

Depuis plusieurs années le sujet du droit à la prise revient dans notre résidence. Plusieurs copropriétaires ont exprimé vouloir installer une borne de chargement à court ou moyen terme.

Comme vous le savez, une solution de gestion globale par l'entreprise Solupac avait été choisie lors d'un vote en AGO. Celle-ci a été abandonnée après que cette société ait perdu son accréditation. La recherche d'autres interlocuteurs du même type (par exemple : bornerecharge.fr) pour la remplacer a échoué.

Le conseil syndical a donc sollicité directement Enedis pour l'étude d'une solution de création d'une infrastructure globale sur la résidence. Le principe est de créer un point de branchement sur chaque ensemble de garage duquel partirait des lignes en façade pour pouvoir installer ensuite un point de livraison Enedis (Linky + disjoncteur) dans chaque garage. Les copropriétaires intéressés n'auraient ensuite plus qu'à demander l'installation de leur wallbox à partir de ce point de livraison. Le coût pour un copropriétaire pour faire son installation interne (avec l'électricien de son choix) est probablement entre 1000 et 2000€ avec, sans doute, des aides de l'état..

Cette solution semble certes coûteuse au niveau de la résidence (~ 100 000€) du fait principalement du coût des travaux de terrassement. Cependant, ramené au prix par copropriétaire (~806€), elle devient plus pertinente ne serait-ce qu'en termes de plus value immobilière. De plus, des aides de l'État sont possibles pour subventionner cette installation et en réduire le coût (difficile à déterminer précisément).

Il est à noter que sans consensus sur une solution globale, la seule solution restante pour un copropriétaire sera de gérer l'installation avec Enedis d'un compteur personnel depuis le réseau global. Cette solution n'est pas opposable du fait du droit à la prise. Il n'y aura cependant pas de mutualisation des coûts d'installation et de terrassement. De plus, chaque période de travaux pourra engendrer des gênes à la circulation qui pourront se cumuler et/ou se répéter.

### **Examen du vote proposé :**

Il est proposé, dans une optique d'optimisation des coûts (montant moindre pour ENEDIS et pour le terrassement nécessaire) que le vote soit soumis à l'ASL puis un vote dans chaque copropriété / ensemble de garages.

Les demandes seront bien effectuées pour chaque copropriété ainsi que les subventions mais l'ensemble du projet sera coordonné par l'ASL.

**Il est donc proposé aux copropriétaires :**

- 1) de voter pour / contre / abstention sur le principe de la solution globale
- 2) si la résolution est adoptée elle induit un transfert de fonds du compte "avance de trésorerie" pour un montant de 485 € par lots (soit un montant général de 60 140 €) correspondant au montant maximal estimatif par ENEDIS pour financer le raccordement.

La répartition sera faite comme suit :

Ensemble 132 - 18 lots : 8 730 €  
Ensemble 133 - 17 lots : 8 245 €  
Ensemble 134 - 18 lots : 8 730 €  
Ensemble 135 - 32 lots : 15 520 €  
Ensemble 136 - 21 lots : 10 185 €  
Ensemble 137 - 18 lots : 8 730 €

Ces fonds seront transmis sur le fonds travaux ALUR de chaque copropriété / ensemble et seront utilisés pour les travaux ENEDIS qui feront l'objet d'un vote en Assemblée Générale des copropriétés.

Il est rappelé que les montants fournis par ENEDIS sont estimatifs et se basent sur un accord de l'ensemble des copropriétés.

Si une copropriété refuse le raccordement, les autres copropriétés peuvent voir leur devis évoluer. Dans ce cas, le montant rétribué depuis l'ASL sur les comptes de chaque copropriété sera conservé par la copropriété en question et une Assemblée Générale Extraordinaire par copropriété sera convoquée pour les copropriétés ayant accepté le raccordement afin d'affiner les montants des travaux.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 90 copropriétaires représentant 90 tantièmes.  
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.  
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

**26. TRAVAUX/ Travaux de Terrassement liés au raccordement ENEDIS pour les bornes de recharges pour véhicules électriques**

**Contexte :**

Si l'ensemble des copropriétés votent le raccordement ENEDIS, il induit de valider de façon concomitante le devis de terrassement pour permettre à ENEDIS d'effectuer ces raccordements et que les tranchées le rebouchage puisse être uniforme.

Un devis a été proposé par l'entreprise WATELET pour un montant de 60 682,63 € TTC sous réserve de la réalisation de l'ensemble du terrassement nécessaire pour toutes les copropriétés.

Le terrassement étant à la fois sur le périmètre d'action de l'ASL et de chaque copropriété, nous demandons à l'Assemblée Générale des copropriétaires, dans l'intérêt financier de tous et dans une volonté de coordination et d'uniformisation de l'action, de coordonner l'action.

Un vote sur chaque copropriété / ensemble sera proposé afin de transférer la gestion de ce poste de travaux.

#### **Vote :**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, et sous condition d'acceptation du projet global du raccordement ENEDIS par les ensembles / copropriétés, décide d'accepter le principe de gestion de la phase "terrassement" par l'ASL.

---

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 90 copropriétaires représentant 90 tantièmes.

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **26.1. TRAVAUX / Financement des travaux de terrassement**

---

L'assemblée Générale décide d'appeler un budget travaux à l'ensemble des 124 copropriétaires pour un montant de 61 000 € TTC.

Chaque copropriétaire sera donc appelé d'un montant de 491.94 € réparti comme suit :

3ème et 4ème trimestre 2023 / 1er et 2ème trimestre 2024.

Il est rappelé que cet appel est conditionné à l'acceptation de chacune des copropriétés pour le projet de raccordement global.

Si une ou plusieurs copropriétés votent contre, cet appel ne sera pas effectué et il faudra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour valider de nouveaux budget pour chaque copropriété souhaitant le raccordement.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 78 copropriétaires représentant 78 tantièmes.

Ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 6 tantièmes.

Se sont abstenus : 11 copropriétaires représentant 11 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)

---

## **27. TRAVAUX / Campagne Annuelle d'élagage**

---

Lors de la campagne d'élagage 2022, un arbre sur P3 a été oublié dans le recensement.

Le CS Propose de le faire cette année par M. CHAMBARD dont le devis est joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du / des devis / contrats concernant les travaux, et après en avoir délibéré décide l'approbation du contrat suivant, dans les conditions décrites ci-dessous :

Objet des travaux : Elagage Arbre Placette 3

Dates d'effet et durée : 2023

Société retenue : CHAMBARD

Décision de principe de réalisation des travaux : OUI

Montant : 360 € TTC

Approbation du contrat/devis : OUI

Clé de répartition applicable : Charges Générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : budget « autres avances »

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : néant

Il est demandé à la société le respect de la réglementation en vigueur. Le montant de ce contrat constitue des charges travaux.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.

Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)

---

## **28. TRAVAUX/ Marquage interdiction de stationner Zébras**

---

Plusieurs copropriétaires subissent régulièrement des gênes du fait de stationnement sauvages sur les zones zébra côté avenue des parkings P6 et P7 qui les empêchent d'entrer/sortir leur voiture. Le CS propose l'ajout d'un marquage au sol de type panneau d'interdiction de stationner au centre de ces zones zébra.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du / des devis / contrats concernant les travaux, et après en avoir délibéré décide l'approbation du contrat suivant, dans les conditions décrites ci-dessous :

Objet des travaux : Marquage interdiction de stationner zébras

Dates d'effet et durée : 2023

Société retenue : AB MARQUAGE

Décision de principe de réalisation des travaux : OUI

Montant : 600 € TTC

Approbation du contrat/devis : OUI  
Clé de répartition applicable : Charges Générales  
Répartition des appels de fonds dans le temps : budget "autres avances "  
Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : néant

Il est demandé à la société le respect de la réglementation en vigueur. Le montant de ce contrat constitue des charges travaux.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.  
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.  
Se sont abstenus : 1 copropriétaires représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

## **29. TRAVAUX/ Rénovation des allées**

---

Les allées piétonnes sont dégradées en plusieurs endroits dans la résidence. Le CS propose une campagne de remise en état partielle.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du / des devis / contrats concernant les travaux, et après en avoir délibéré décide l'approbation du contrat suivant, dans les conditions décrites ci-dessous :

Objet des travaux : Rénovations partielles des allées  
Dates d'effet et durée : 2023  
Société retenue : WATELET TP  
Décision de principe de réalisation des travaux : OUI  
Montant : 15 140.36 € HT soit 18 168.43 € TTC  
Approbation du contrat/devis : OUI  
Clé de répartition applicable : Charges générales  
Répartition des appels de fonds dans le temps : Budget « autres avances »

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : 2.5% HT du montant total HT soit 378.51 € HT soit 454.21 € TTC

Il est demandé à la société le respect de la réglementation en vigueur. Le montant de ce contrat constitue des charges travaux.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes  
Ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes.  
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **30. TRAVAUX / Décision concernant la réalisation des travaux de pose de plots borne incendie**

---

Lors d'une intervention, les pompiers ont signalé que le stationnement de voiture trop proche des bornes à incendie pose problème. Ils ont en effet besoin d'environ 1 mètre devant celle-ci pour pouvoir brancher leurs tuyaux. En cas d'urgence, cela pourra empêcher/ralentir l'intervention augmentant les risques pour les biens et les personnes.

Heureusement, le problème est uniquement présent devant la borne au niveau du rond-point.

Le CS propose l'installation de 2 plots béton afin de prévenir le stationnement sur le trottoir à cet emplacement.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du / des devis / contrats concernant les travaux, et après en avoir délibéré décide l'approbation du contrat suivant, dans les conditions décrites ci-dessous :

Objet des travaux : Plots borne incendie

Dates d'effet et durée : 2023

Société retenue : WATELET TP

Décision de principe de réalisation des travaux : OUI

Montant : 1040.69 € TTC

Approbation du contrat/devis : OUI

Clé de répartition applicable : Charges générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : budget « autres avances »

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : 120 € TTC

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes.

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **31. VIE DE L'ASL / Interdiction de stationner sur l'emplacement de parking réservé pour l'entreprise en charge des espaces Verts**

---

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

1) D'interdire le stationnement sur la place réservée à l'entreprise d'entretien des espaces verts entre 8h et 19h du lundi au vendredi.

Cette place ayant été créée pour permettre d'optimiser le temps d'intervention de l'entreprise et de faciliter son action pour l'entretien de la résidence.

2) De donner l'autorisation au syndic de faire poser un panneau d'interdiction de stationner dans la limite de 1500 € TTC maximum qui sera pris le budget global de charges courantes.

3) En cas de non respect de la règle fixée, de donner l'autorisation au syndic de faire procéder à la pose d'un ou plusieurs "stop parking" dont les clés seront conservées par le conseil syndical, le

syndic et l'entreprise sous contrat pour l'entretien des espaces verts et de fait étendre l'interdiction de stationner de façon permanente.

Les stops parkings seront financés par le budget « autres avances » dans la limite de 3500 € TTC.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 89 copropriétaires représentant 89 tantièmes.

Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 4 tantièmes.

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **32. Note D'information concernant le cèdre Placette 4**

---

Le 20 juin 2022, une branche volumineuse du cèdre de P4 s'est brisée et s'est effondrée sur la toiture des ensembles de garage. Il n'y a heureusement eu aucun blessé mais les toitures ont été endommagées (un garage et le local poubelle). Celles-ci ont pu être réparées en ce début d'année, nous attendons toujours le retour de l'assurance.

Cependant, étant donnée l'importance de l'incident, il a été décidé d'effectuer une expertise de l'arbre auprès de l'ONF afin de mieux appréhender la situation.

Le diagnostic n'a pas pu déterminer de raison à la cassure. L'arbre est en bonne santé et ne présente pas d'anomalie. Il nous est cependant conseillé de mettre en place une solution d'haubanage afin de limiter les risques au niveau des autres branches (voir annexe).

Étant donné la taille de l'arbre et le coût des différents travaux possibles, le CS laisse à l'AG le choix des actions à effectuer dans ce cas.

Pour information, un sondage a été effectué auprès des copropriétaires de la placette 4. La majorité a clairement refusé l'abattage en faveur d'une solution d'élagage & haubanage.

Majorité : sans vote

### **33. TRAVAUX / Abattage du cèdre sur la placette 4**

---

Résolution Proposée par M. et Mme PARISE

La placette 4 de notre résidence située à l'extrémité de l'avenue CN Ledoux est la plus petite de toutes les placettes. On y trouve un cèdre de très grande hauteur et de grande envergure qui s'est développé au plus près des habitations.

Ce cèdre, longtemps considéré comme décoratif, se révèle désormais à l'origine de graves désordres.

Outre sa hauteur et la dimension de ses branches, ses racines favorisent l'assèchement des sols (argileux) en période d'été et portent nuisances aux fondations des bâtiments de proximité.

En 2018 fissures mur et dalle garage, deux maisons concernées par la présence de fissures mettant en cause le cèdre et ses racines (rapport d'expert). 2022 dégâts toiture garage suite à la chute d'une grosse branche.

Copropriétaire du pavillon 63 sur la placette 4, le plus proche de ce cèdre, j'ai subi le sinistre de mon

garage et fait le constat de fissures sur ma maison.

C'est pourquoi l'abattage de ce cèdre doit être considéré comme nécessaire car désormais trop menaçant pour les personnes et les biens, sans omettre les coûts des préjudices.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du / des devis / contrats concernant les travaux, et après en avoir délibéré décide l'approbation du contrat suivant, dans les conditions décrites ci-dessous :

Objet des travaux : Abattage du cèdre

Dates d'effet et durée : 2023

Société retenue : CHAMBARD

Décision de principe de réalisation des travaux : OUI / NON

Montant : 6300 € HT soit 7560 € TTC

Approbation du contrat/devis : OUI / NON

Clé de répartition applicable : Charges Générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : budget « autres avances »

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : 2.5% HT du montant total HT soit 157.50 € HT soit 189 € TTC

Il est demandé à la société le respect de la réglementation en vigueur. Le montant de ce contrat constitue des charges travaux.

#### **Commentaire en Assemblée :**

M.MADEC a précisé que selon les statuts de l'ASL l'arbre appartient aux propriétaires des habitations de la placette en question et donc que la charge et la responsabilité leur en incombent.

Mais le Conseil Syndical précise que, depuis quelques années une mutualisation de l'entretien de tous les espaces verts communs avait été décidée par l'ASL.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 17 tantièmes.

Ont voté contre : 54 copropriétaire représentant 54 tantièmes.

Se sont abstenus : 24 copropriétaires représentant 24 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Rejetée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

#### **34. TRAVAUX / Coupe racine du cèdre Placette 4**

---

Lors de l'AGO 2022 avait été votée la mise en place de coupe racines sur la placette 4 afin de limiter les impacts du cèdre sur les bâtiments alentour. Du fait de la chute de la branche, ce chantier a été mis en pause en attendant une décision sur l'avenir de l'arbre.

Le devis étant périmé, le CS propose à nouveau la mise en place de cette installation dans le cas où l'abattage ne serait pas choisi.

Un devis de 1628 € TTC de la société LES JARDINS DE LA MINIERE avait été présenté.

Néanmoins, lors de l'envoi des convocations, la société nous a informé qu'elle ne ferait plus ce type de prestations à l'avenir.

Il est donc proposé de voter un budget maximal de 2000 € TTC à ne pas dépasser avec mandat au conseil syndical pour réalisation de cette option.

Cette somme sera prise sur le budget « autres avances » et ne fera pas l'objet d'appel de fonds complémentaire.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 68 tantièmes.

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes.

Se sont abstenus : 25 copropriétaires représentant 25 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **35. TRAVAUX / Haubanage du cèdre Placette 4**

---

Objet des travaux : HAUBANAGE du cèdre

Dates d'effet et durée : 2023

Nous avons deux devis pour la réalisation du haubanage. Chaque devis fait l'objet d'une sous-résolution.

#### **35.1. TRAVAUX/ Haubanage du cèdre sur la Placette 4 par la société CHAMBARD**

---

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du / des devis / contrats concernant les travaux, et après en avoir délibéré décide l'approbation du contrat suivant, dans les conditions décrites ci-dessous :

Objet des travaux : Haubanage du cèdre

Dates d'effet et durée : 2023

Société retenue : CHAMBARD

Montant : 2250 € HT soit 2700 € TTC

Clé de répartition applicable : Charges Générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : budget « autres avances »

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : forfait de 120 € TTC

Il est demandé à la société le respect de la réglementation en vigueur. Le montant de ce contrat constitue des charges travaux.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 20 tantièmes.

Ont voté contre : 56 copropriétaires représentant 56 tantièmes.

Se sont abstenus : 19 copropriétaires représentant 19 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Rejetée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **35.2. TRAVAUX / Haubanage du cèdre Placette 4 par la société SEM**

---

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du / des devis / contrats concernant les travaux, et après en avoir délibéré décide l'approbation du contrat suivant, dans les conditions décrites ci-dessous :

Objet des travaux : Haubanage du cèdre

Dates d'effet et durée : 2023

Société retenue : SEM

Montant : 2 604.96 € HT soit 3 125.95 € TTC

Clé de répartition applicable : Charges Générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : budget « autres avances »

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : forfait de 120 € TTC

Il est demandé à la société le respect de la réglementation en vigueur. Le montant de ce contrat constitue des charges travaux.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 56 copropriétaires représentant 56 tantièmes.

Ont voté contre : 23 copropriétaires représentant 23 tantièmes.

Se sont abstenus : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Rejetée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **36. VIE DE L'IMMEUBLE / Décision portant sur l'éclairage nocturne**

---

La mairie de Magny Les Hameaux demande s'il est envisageable d'éteindre la lumière sur les Cottages de 0h00 à 5h00 - comme c'est actuellement le cas dans l'ensemble de la commune.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de couper l'éclairage commun de la résidence de 0h00 à 5h00.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 54 tantièmes.

Ont voté contre : 35 copropriétaire représentant 35 tantièmes.

Se sont abstenus : 6 copropriétaires représentant 6 tantièmes.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Rejetée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **37. JURIDIQUE / VIE DE L'ASL / Etude des Statuts et du cahier des charges de la copropriété**

---

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

D'autoriser le syndic, dans la limite de 5000 € maximum, qui seront financés par l'avance de trésorerie de l'ASL déjà disponible, à mandater un avocat ou notaire spécialisé afin de réaliser un

audit complet des statuts et cahier des charges de l'ASL afin de proposer une mise en conformité de ceux-ci à soumettre au vote en Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

Ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes.

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes.

Se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 1 tantième.

---

**En vertu de quoi cette résolution est : Adoptée (majorité des 124 copropriétaires)**

---

### **83 Copropriétaires quittent l'Assemblée Générale**

**Copropriétaires présents ou représentés : 12 représentants 12 tantièmes**

#### **38. Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation**

---

Résolution proposée par M. et Mme LEQUEUX

##### 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 :

- 1) Contrat d'assurance RC obligatoire pour l'ASL en tant qu'entreprise, pour tous ses actes de gestion,
- 2) Contrat d'assurance MRH de l'ASL obligatoire pour tous ses biens immobiliers, (n'existe pas – espaces verts et bâtiments),
- 3) Procédures de vote non respectées et illicites : délais, modes de scrutin, comptage, application des règles de copropriété, PV invalides, ce qui provoque de facto l'annulation de tous les votes depuis 10 ans en tant qu'ASL.
- 4) Etablissement 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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
- 8) 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.
- 9) Non application des résolutions votées quand cela est contraire aux intérêts du syndic,
- 10) Non-respect du règlement et des statuts de l'ASL, sans que ni le syndic, ni le conseil syndical ne s'en saisissent.

- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) Dégradation de bâtiments et fissures sans aucune réaction du syndic alors que les travaux doivent être faits en urgence.
- 17) 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, ...).
- 18) 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, ce qui est un abus de confiance et une escroquerie en bande organisée étant donné la facturation de prestations alors qu'ils ne disposent plus d'aucun contrat, n'ont pas agi dans l'intérêt du conseil syndical et du syndicat des propriétaires, tout en ayant imposé des clauses rétroactives afin de se maintenir en place !!!!

Code Civil - Art. 2

La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif.

Code Civil - Article 1992

Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire.

Code Pénal - Article 314-1

L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de les rendre, de les représenter ou d'en faire un usage déterminé.

L'abus de confiance est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende.

Code Pénal - Article 314-1-1

Les peines prévues à l'article 314-1 sont portées à sept ans d'emprisonnement et à 750 000 € d'amende lorsque l'infraction est commise en bande organisée.

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.

Plusieurs propositions de résolutions ont été faites et n'ont pas abouties alors qu'il s'agit de dispositions légales ne souffrant pas des résultats d'un vote sauf pour information.

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.

Dans ces conditions :

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,

Si l'assemblée des propriétaires s'en remet à un administrateur judiciaire ou bien à un avocat, elle devra prendre attache avec un avocat indépendant du syndic pour la représenter et mener une procédure à l'encontre du syndic en raison du préjudice subi et pour le paiement de l'administrateur judiciaire, en référé.

Si la situation n'est pas corrigée par le conseil syndical de l'ASL après 6 mois, il sera fait obligatoirement appel à un administrateur judiciaire auprès du juge et du préfet des Yvelines pour remettre l'ASL des Cottages en conformité avec la législation, ses statuts et règlements pour l'ensemble des propriétaires .

Majorité – Sans vote

### **38.1. Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation - OPTION A**

---

Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus

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

Donne mandat au conseil syndical de l'ASL et à son président pour corriger sous 6 mois 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.

1.3 Choix de l'entreprise prestataire : Un budget de 5 000 euros est proposé 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

### **38.2. Remise en conformité de l'ASL en regard de la législation - OPTION B**

---

Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus

B. Décide de se placer sous la tutelle d'un administrateur judiciaire aux frais du syndic 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 :

1.3 Choix de l'entreprise prestataire : Un budget de 5 000 euros est proposé 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

### **39. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'utilisation des espaces verts**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

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

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

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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

#### **40. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'agrandissement du 2ème étage**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

#### 1.1 Description des travaux

Je souhaite agrandir le 2ème 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

### **41. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'une pompe à chaleur**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

#### 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.

Cette pompe ne pourra pas être conforme à la réglementation :

- + de 20 m de toute habitation,
- Moins de 5 dBA le jour par rapport au bruit ambiant
- 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 : 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

## **42. VIE DE L'ASL / Information donnée par M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) sur la pompe à chaleur géothermique**

---

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

Majorité : sans vote

#### **43. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'un jardin d'hiver**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

##### 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 m<sup>2</sup>, et sur une terrasse en bois. Ce terrain sera annexé 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

#### **44. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la construction d'un mur de séparation**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

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

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

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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

#### **45. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'isolation extérieure**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

##### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

#### **46. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de bow windows**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

#### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

### **47. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'agrandissement de la surface habitable**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

#### 1.1 Description des travaux

Je souhaite pouvoir agrandir la surface habitable de ma maison en faisant construire une extension de 50 m<sup>2</sup> 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 CC.

#### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

#### **48. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de volets roulants**

---

Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus

##### 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 prééminence, 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

#### **49. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de panneaux photovoltaïques**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

##### 1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser 30 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur mon toit, étant orienté sud / sud ouest.

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

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

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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

## **50. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de panneaux photovoltaïques et thermiques**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

### 1.1 Description des travaux

Je souhaite faire poser 30 m<sup>2</sup> 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

## **51. VIE DE L'ASL / Information donnée par M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) sur l'agrandissement du jardin suivant les plans de 1972**

---

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 m<sup>2</sup> 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 joins 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

Majorité : sans vote

## **52. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la peinture de la maison**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

### 1.1 Description des travaux

Je souhaite faire repeindre maison, volets et encadrements de fenêtre 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

1.8 Honoraires travaux : Sans objet

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

### **53. TRAVAUX / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la pose de climatiseurs extérieurs**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

#### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

#### **54. VIE DE L'ASL / Mode de Fonctionnement ASL et Conseil Syndical (Résolution proposée par M. et Mme LEQUEUX)**

---

Unanimité des 124 Copropriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL - 124 votes pour et plus

Avenue et dépendances techniques (lot n° AL304)  
Application du cahier des charges de la résidence

##### 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. 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 pour les chantiers de l'ASL ou bien pour les chantiers des copropriétés, à la seule condition que les copropriétés donnent systématiquement leur accord par vote chaque année.

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 Délégué : Sans objet

1.6 Répartition des charges : Sans objet

1.7 Financement des travaux : Sans objet

1.8 Honoraires travaux : Sans objet

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

### **55. VIE DE L'ASL / Proposition de M. et Mme LEQUEUX (ensemble 133) de transformer des espaces verts en parking**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

#### 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

Sur une base de calcul de : 124 tantièmes

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

## **56. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la mise à jour des servitudes et parties communes**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

### 1.1 Description des travaux

De nombreux débordements 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. Etant donné qu'il n'est pas question d'une parcelle cadastrée à vendre à ou céder, le droit trentenaire d'usucapion n'existe pas. Il s'agit bien d'occupations illicites en contradiction avec nos statuts.

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 1/124ème pour les parties générales (avenue, bâtiments techniques) et à due proportion pour les groupements d'habitation.

Pour se prévaloir d'une prescription acquisitive, deux conditions sont donc nécessaires : la possession et le délai.

Ces conditions sont cumulatives :

Article 261 du Code civil : « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. »

Article 2272 du Code civil : « Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans. »

Le droit d'usucapion autorise à se rendre propriétaire d'une parcelle de terrain aux conditions suivantes :

- Le terrain est occupé sans discontinuer depuis plus de trente ans par le même propriétaire
- Prouver la possession continue pendant trente ans sans interruption de longue durée. En effet, cela conduirait à penser que le possesseur ne s'est finalement pas occupé du bien comme un réel propriétaire.
- Prouver le caractère paisible, celui-ci est principalement lié à une absence d'entrée en possession par la violence envers le propriétaire initial (conflit avec l'ASL, contestation).
- Prouver le caractère public, il implique de posséder matériellement au grand jour et de le prouver à partie d'une constatation judiciaire relative au titre de propriété de la parcelle cadastrée occupée.
- Prouver le caractère non-équivoque, cela signifie qu'il ne faut pas qu'il puisse y avoir de doute sur l'animus de la possession.

En pratique, il est souhaitable que le bien convoité soit clôturé ou non, entretenu, détenu depuis plus de 30 ans, sans conflit, enregistré au cadastre.

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.

### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

## **57. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'accès aux bâtiments et locaux de l'ASL**

---

### 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, ... 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 oeuvre 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 : Sans objet

1.7 Financement des travaux : Sans objet

1.8 Honoraires travaux : Sans objet

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

## **58. VIE DE L'ASL / Rappel de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) concernant les procédures de vote de l'ASL**

---

Pour information

### 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.

L'organisation juridique de notre résidence est parmi les plus complexes, elle est constituée de 4 univers bien précis et chacun répond à des règles incontournables :

- 124 maisons en pleine propriété gérées par un Cahier des Charges et un règlement intérieur, dont les applications sont sous la responsabilité de l'ASL et de son syndicat des propriétaires,
- Une avenue et ses dépendances techniques gérées par un règlement d'Association Syndicale Libre. Contrairement aux croyances, ce n'est pas une association de bénévoles, mais bien une société de droit privé dont l'origine date de Napoléon III. Elle est dirigée par un syndicat représentant les propriétaires. Le but de cette ASL est de gérer tous les biens immobiliers mis en commun. Cette réglementation date du 21 juin 1865.

- 7 groupements d'habitations (les placettes) gérées par le règlement d'ASL et dotés de règles qui lui sont propres ! Chaque placette a une autonomie de décisions relative au groupement d'habitations qui la définit,
- 6 copropriétés de garages et de parkings privés – Ces immeubles et parkings sont privatifs et ils sont gérés par un règlement de copropriété pour chaque groupement d'habitations ou « placette ». La copropriété reste une association de copropriétaires sans personne morale et c'est le syndic qui dispose de tous les pouvoirs délégués de gestion et de respect du règlement. Cette réglementation date du 10 juillet 1965.

Pas moins de quatre documents incontournables nous aident à vivre ensemble en harmonie, en plus des lois, décrets, textes et règlements communaux. Tous ces documents sont contractuels et ont un caractère légal : impossible de s'y soustraire sans risque majeur. Nous les avons tous signés devant le notaire et ils font office de contrat sous seing privé. Pour reprendre l'expression consacrée, ils ont « force de loi entre les Parties ».

Ces entités sont juridiquement distinctes, ce qui interdit tout mélange (finances, travaux, responsabilités, ...) entre une ASL qui n'a aucun statut de syndic et une copropriété gérée par un syndic professionnel. À cet effet, seul le syndic de la copropriété dispose de TOUS les pouvoirs sous la surveillance annuelle du conseil syndical de la copropriété (son président aux Cottages). En résumé, on a bien affaire à 7 entités juridiques distinctes, (14 sur le plan administratif et comptable) :

Le conseil syndical est chargé de contrôler le syndic et non de contrôler les propriétaires. Ce n'est ni une police parallèle, ni une police politique, ni un groupe d'individus qui ont tous les pouvoirs, au contraire :

Pour les votes, c'est la même chose :

#### 1.1.1 Périmètre de l'ASL :

Gestion et administration >>>> complètement déléguée au syndic

Tous ces pouvoirs sont délégués in extenso au syndic, qui doit exécuter !

#### 1.1.2 Pouvoirs de l'assemblée générale :

- Vote à la majorité absolue pour la gestion et l'administration  
o Pas d'atteinte au droit de propriété (attention nous sommes tous propriétaires de l'ASL, par définition)
- Vote à l'unanimité pour l'application du cahier des charges et toute modification (disposition légale dans le cadre de la modification d'un contrat ou bien d'une convention de droit privé)

#### 1.1.3 2 procédures de vote distinctes : L'avenue et les placettes :

2 budgets différents : Les dépenses votées par la placette X ne peuvent être financées que par les membres

de la placette X. La législation ne permet pas d'imposer les résultats d'un vote à des membres qui en sont exclus.

1.1.4 Vote à bulletin secret et uniquement sur les questions portées à l'ordre du jour

1.1.5 Obligation de respecter la loi :

1.1.6 Respect de la loi

Par exemple : Pas d'agrandissement de maison

la législation précise que les statuts de la résidence sont prioritaires sur toute disposition réglementaire (

Toutes les dispositions légales nous protègent de constructions hasardeuses

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).

1.2 Décision

Pour information – Aucun vote

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

Majorité : sans vote

## 59. VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) concernant le ramassage des poubelles

---

### 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.

Dans ces conditions, soit nous décidons de laisser dorénavant toutes les poubelles dehors ce qui pourra conduire à une économie substantielle, soit, en cas de refus, le contrat de service est bien respecté.

Je suis bien conscient que cette disposition est bien contraire au cahier des charges et au contrat de service que le syndic a obligation de faire respecter. Je demande à pouvoir ne pas respecter ni les règles d'hygiène, ni le 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 (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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

## 60. VIE DE L'IMMEUBLE / Demande de M. et Mme LEQUEUX (ensemble 133) d'une expertise P4 du mur fissuré

---

Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus

### 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 oeuvre 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 oeuvre 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 Délégué : Sans objet

1.6 Répartition des charges : Sans objet

1.7 Financement des travaux : Sans objet

1.8 Honoraires travaux : Sans objet

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

## **61. VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) d'une expertise des coffrets de compteurs à gaz**

---

### 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 de s'assurer de la sécurité à long terme de ces constructions.

### **61.1. VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) d'une expertise des coffrets de compteurs à gaz**

---

Majorité des propriétaires du groupement d'habitation -

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.

#### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des propriétaires des groupements d'habitations)

---

### **61.2. VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) d'une expertise des coffrets de compteurs à gaz**

---

Majorité des propriétaires du groupement d'habitation -

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

### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des propriétaires des groupements d'habitations)

---

## **62. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'enlèvement des volets sur la façade de leur maison**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

### **63. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'antennes satellites sur le toit**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

#### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

#### **64. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'installation d'une cheminée ventouse**

---

Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus

##### 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

**65. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour la plantation de roseaux et de bambous**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

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 Déléataire : Sans objet

1.6 Répartition des charges : Sans objet

1.7 Financement des travaux : Sans objet

1.8 Honoraires travaux : Sans objet

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (unanimité des 124 copropriétaires)

---

## **66. VIE DE L'ASL / Demande de M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) de diffusion des rapports d'expertise mettant en cause la responsabilité civile de l'ASL ou des copropriétés**

---

Majorité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 63 votes pour et plus

### 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

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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

#### **67. VIE DE L'ASL / Autorisation donnée à M. et Mme LEQUEUX (Ensemble 133) pour l'implantation d'un abri de jardin**

---

Unanimité des 124 propriétaires formant le syndicat des propriétaires de l'ASL – 124 votes pour et plus

##### 1.1 Description des travaux

Je souhaite faire construire un abri de jardin de 30 m<sup>2</sup> 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

---

**En vertu de quoi cette résolution est :** Non soumise au vote pour défaut de quorum (majorité des 124 copropriétaires)

---

## 68. VIE DE L'IMMEUBLE / Questions diverses

---

Majorité : sans vote

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 1h45.

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

**Le:** 10 05 2023

Le Président :

Le Secrétaire :

Le(s) Scrutateur(s) :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Magny'.

HELLO SYNDIC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Magny'.