

.....  
**Copropriété** : ASL LES COTTAGES DE CRESSELY  
Avenue Claude Nicolas Ledoux  
78114 - Magny les Hameaux

**Contact** : Madame ou Monsieur Bruno Etienne

**Votre Syndic** : SAS MANDA  
10 rue de Tracy  
75002 - PARIS  
copro@manda.fr | 0179731112

.....

PARIS, le 3 juin 2024

**Objet** : Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 05 2024

Chers / Chères Copropriétaires

Veillez trouver ci-joint le procès verbal de l'assemblée générale de votre ASL LES COTTAGES qui s'est déroulée le 15 mai 2024.

Vous souhaitant bonne réception et bonne lecture.

Bien cordialement

Matthieu - Votre Gestionnaire MANDA (Hello Syndic)



# Procès Verbal de l'assemblée générale du 15 mai 2024

## #1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY

Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 - Magny les Hameaux

### Votre Syndic :

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

### Début de l'Assemblée Générale :

15 mai 2024 à 20h30

### Lieu :

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

Sont présents : 49 propriétaires

BIET / BOTTARLINI / BOUHALA / BRIAND / CORTINA / DERRIEN / DESSAUX / DIT BARROIS /  
ETIENNE / FESTOR / FEUVRIER / FLANDRIN / GAILLOT / GENET / GORE / GUERRA / GUILLO /  
GUINEBERT / HILLEREAU / HUGON / JOLY / JOUVE / LAGORGETTE / LAURENT / LENOTRE /  
LOUAZEL / MADEC / MAGNE / MARCEL / MARLY / MARTEAU / MARTY / MAURAS / MERLE /  
MICHELET / MISSAKIAN / MONATE / MONTAGNY / MOTARD / NENERT / NGALULA / OHIER /  
RAMBOUR / RIVIERE / ROHART / SCI JUNIOR HOCHÉ / SPERBER / URVOY / HUGUENIN  
CLEMENT

Sont représentés par un pouvoir : 27 propriétaires

BELOT / TERRADES / JUVENAL / MARCHETTI / LE BILLAN / LE QUERE / ROFFI / GOUILLOSSO /  
MAURIN / MOSTER / GEORGE / LAMAIGNERE / ABOU ZAHAB / VEITH / ROUET / TKATCHENKO  
/ PUIMEAN / WROBLEWSKI / VIVANCE / COLIN / DELABARRE / GERAT / BROWN / HEAULME /  
MICHEL / JONCHEERE / VARRECHIA

Ont voté par correspondance : 23 Propriétaires

BERTHELOT / BORIE / BROUSSEAUD / CUNCHON / D'HAUDT / DARRACQ / DELBOS / DREANO  
/ DUPIN / GUERRIER / JAILLET / LARS / LELONG / LEMAITRE / LOISEL / OZANNE / OZENNE /  
PARISE / PHELIPPEAU / RODRIGUES / SAUVEPLANE / SEBBAH / VIVET

Total des présents ou représentés : 99 propriétaires

Sont absents et non représentés : 25 propriétaires

BARBE / GOSMAIN / BAGHDJIAN / LEQUEUX / BELLAACHIA / GONTIER / QUEGUINER /

CAHOREAU / LABREVOIS / LAIR / PANNETRAT / PAINCHART / BRUXELLE / GAUCHET / ALLARD / WEISS / QUEMENER / LABALETTE / GAY / AUTRET / MERCIEN / TARTAGLIONE / LABARRE / VIDAL / BOUCHARD

**1) Résolution n°1 BUREAU / Election du président(e) de séance - Majorité des 124 copropriétaires**

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

POUR : 97  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

**2) Résolution n°2 BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance Majorité des 124 copropriétaires**

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme scrutateur M. BOUHALA.

POUR : 97  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

**3) Résolution n°3 BUREAU / Election du secrétaire de séance - Majorité des 124 copropriétaires**

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme secrétaire de séance M. MASONI - MANDA (syndic)

POUR : 97  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

**4) Résolution n°4 RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical - Sans vote**

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

Le rapport est joint au procès-verbal.

Le conseil syndical a établi son rapport comme suit :

- 1 Préparation de l'assemblée générale du 15 mai 2024
- 2 Suivi de l'exécution des décisions des dernières assemblées générales

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

4 Suivi des dépenses annuelles

5 Contrôle annuel des comptes et de la situation financière

6 Suivi des procédures judiciaires

7 Renégociation des contrats

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

9 Annexes

9.1 Calendrier des réunions du conseil syndical

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

9.3 Liste des courriers échangés avec le syndic

9.4 Liste des réclamations des copropriétaires traitées par le conseil syndical

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

9.6 Dépenses du conseil syndical

## **5) Résolution n°5 COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2023** - Majorité des 124 copropriétaires

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

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

Ce reliquat est principalement dû:

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

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

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

Ces dépenses sont atténuées par:

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

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

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

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

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

POUR : 95  
CONTRE : 2  
ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

#### **6) Résolution n°6 COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2025 - Majorité des 124 copropriétaires**

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

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

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

POUR : 97  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

#### **7) Résolution n°7 SOLIDARITE ASL : Principe de répartition à 124 parts égales - Majorité des 124 copropriétaires**

Résolution proposée par le Conseil Syndical

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

**Pourquoi ce principe ? :**

Le conseil syndical se charge par exemple de recevoir les entreprises pour faire établir un devis pour l'ensemble des poteaux abîmés de la résidence. De la même manière un seul contrat d'entretien

englobe l'ensemble des extincteurs de la résidence, où qu'ils soient placés. Cette manière de procéder permet de réaliser des économies et de faciliter la gestion.

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

**Objet de la résolution :**

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

POUR : 99

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Résultat : **ADOPTÉE**

**8) Résolution n°8 COMPTES / Maintien de l'appel trimestriel "autres avances" qui correspond au "Fonds de Réserve" pour la réalisation de travaux sur la résidence - Majorité des 124 copropriétaires**

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

POUR : 99

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Résultat : **ADOPTÉE**

**9) Résolution n°9 COMPTES / Vote d'un budget de Frais de Justice dans l'affaire qui oppose l'ASL à M. et Mme LEQUEUX - Majorité des 124 copropriétaires**

**Rappel du contexte :**

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

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

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

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

**Résolution soumise au vote :**

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

Montant du budget : **5000 €**

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

POUR : 91

CONTRE : 2

ABSTENTION : 6

Résultat : **ADOPTÉE**

---

*Arrivée de Mme TARTAGLIONE*

Sont présents ou représentés : 100 Copropriétaires

Sont absents et non représentés : 24 Copropriétaires

---

**10) Résolution n°10 SYNDIC / Quitus au Syndic - Majorité des 124 copropriétaires**

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

POUR : 94

CONTRE : 0

ABSTENTION : 6

Résultat : **ADOPTÉE**

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

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

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

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

- étudier dans un second temps le cahier des charges pour en proposer une version actualisée

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

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

---

*Arrivée de VIDAL / BOUCHARD / LABARRE*

Sont présents ou représentés : 103 Copropriétaires

Sont absents et non représentés : 21 Copropriétaires

---

**11-1) Résolution n°11-1 JURIDIQUE / Mise en conformité des statuts - Majorité des 124 copropriétaires**

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

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

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

POUR : 100

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3

Résultat : **ADOPTÉE**

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

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

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

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

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

Un groupe de travail pourra alors être formé pour :

- répertorier toutes les injonctions du cahier des charges
- lister les contrevenants éventuels

- trouver des solutions d'ajustement du cahier des charges permettant une uniformisation.
- présenter une liste de propositions d'ajustement à soumettre à l'avocat

## **12) Résolution n°12 SYNDIC / Désignation du Syndic - Président de l'ASL et approbation du contrat joint MANDA - Majorité des 124 copropriétaires**

### **CONTEXTE DE CHANGEMENT DE NOM COMMERCIAL HELLO SYNDIC / MANDA**

*Pourquoi avons-nous changé de nom commercial ?*

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

*Qu'est-ce que cela change pour vous ?*

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

### **VOTRE ESPACE EXTRANET**

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

### **VOTE DU CONTRAT DE SYNDIC**

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

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

Ce contrat prendra effet le lendemain jour de l'assemblée générale, pour une durée de 14 mois, pour des honoraires de base de **8500 euros TTC**.

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

### **MODE DE RÈGLEMENT DES APPELS DE FONDS**

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

Pour ceux intéressés, merci d'envoyer :

- Soit un sms au 06 44 64 11 12 pour une prise de contact
  - Soit un email à copro@hello-syndic.fr en transmettant votre RIB
  - Soit un courrier avec votre RIB à MANDA (ex Hello Syndic), 10 rue de Tracy 75002 PARIS.
- Un formulaire digital ou papier vous sera envoyé pour la mise en place du prélèvement.

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

POUR : 100  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 3

Résultat : **ADOPTÉE**

### **13) Résolution n°13 COMITÉ SYNDICAL / Nomination du comité syndical - Sans vote**

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

Rappel des membres du Conseil syndical 2023 / 2024

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

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

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

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

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

**Faute de candidats, les résolutions 13-1) à 13-5) passent sans objet et sans vote**

**14) Résolution n°14 CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marchés et des contrats - Majorité des 124 copropriétaires**

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

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

**Dépense hors Assemblée Générale :** l'assemblée générale décide de laisser le pouvoir de décision au comité syndical pour valider des petits travaux de maintenance dans l'ASL sans recourir à un vote en Assemblée Générale n'excédant pas 3000 € TTC.

POUR : 103

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Résultat : **ADOPTÉE**

**15) Résolution n°15 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 113 de réaliser une isolation thermique extérieure - Majorité des 124 copropriétaires**

**Exposé du projet de M. BORIE et Mme CHAUVEAU**

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

Nous envisageons également de changer la porte d'entrée.

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

**Vote de la résolution**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les propriétaires du lot 113 de procéder à

l'isolation thermique extérieure de leur maison conformément aux précisions apportées dans l'exposé de leur projet et dans le respect d'une harmonie visuelle de la placette.

POUR : 103

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Résultat : **ADOPTÉE**

### **16) Résolution n°16 VIE DE L'ASL / Autorisation donnée au lot n° 112 de réaliser une isolation thermique extérieure - Majorité des 124 copropriétaires**

#### **Exposé du projet de M. MARTY**

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

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

- 3 façades sont concernées : face entrée et jardin, ainsi que la face nord qui donne sur l'allée allant de P7 à P6. L'épaisseur de l'isolant sera de 120mm + "couches de consolidation et crépi » esthétique de 10mm environ, soit une épaisseur totale de 130mm pour un coefficient d'isolation R de 3,85 m<sup>2</sup> kW. C'est pour information plus faible qu'au n°17 qui est sur 200mm, car je n'aurai pas de stores à intégrer ce qui nécessiterait cette épaisseur.
- La façade mitoyenne ne fera l'objet que d'un retour esthétique que niveau des toits dont les hauteurs diffèrent (20mm d'épaisseur environ), pour être de texture et de couleur identique au reste.
- Aucun store ne sera intégré aux ouvertures, les volets avec persiennes seront changés pour des volets équivalents en aluminium neufs de couleur chocolat.
- Au niveau des encadrements, un retour en aluminium peint en couleur chocolat (couleur « officielle » de P7) sera réalisé en bas des ouvertures, sur le même principe que ce qui a été réalisé au n°17.
- Le revêtement sera de la même texture qu'au n°17, la partie en brique à gauche de la porte d'entrée sera conservée (sans isolation supplémentaire ni parement imitatif, à la différence du n°17). La couleur du crépi sera soit d'une teinte « crème » identique au n°17, soit plus claire à blanche (comme à ce jour sur la placette n°7 où les revêtements sont tantôt crème ou blancs).
- Pour information, la porte d'entrée sera probablement changée à l'occasion de ces travaux.

#### **Vote de la résolution**

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

POUR : 103

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Résultat : **ADOPTÉE**

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

### Rappel du contexte exposé par M. PARISE

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

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

Parmi les professionnels sollicités, un seul propose l'haubanage en complément de l'élagage, les autres jugent cette mesure pas réellement utile. Tous les professionnels consultés écartent le stop racines, qui aurait pour conséquence de fragiliser l'arbre, d'augmenter les risques de rupture et de le condamner à terme. Sur le plan sécurité, l'élagage limite quelque peu le risque lié au branchage mais pas celui lié aux racines. Les entreprises sollicitées et qui se sont déplacées au pied du cèdre sont au nombre de 8, dont : 6 ont remis des devis 2 ont estimé ne pas être en capacité de prendre en charge le chantier La synthèse des offres et l'impact sécurité sont présentés dans les tableaux joints à la convocation.

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

## 18) Résolution n°18 COMPTES / TRAVAUX Clôture du budget travaux "Coupe racine cèdre Placette 4" - AG du 10 05 2023 - résolution 37 - Majorité des 124 copropriétaires

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

POUR : 93  
CONTRE : 5  
ABSTENTION : 5

Résultat : **ADOPTÉE**

**19) Résolution n°19 VIE DE L'ASL / Vote de principe de l'abattage du cèdre avec rognage de la souche et replantation** - Majorité des 124 copropriétaires

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

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

POUR : 66  
CONTRE : 14  
ABSTENTION : 23

Résultat : **ADOPTÉE**

**19-1) Résolution n°19-1 TRAVAUX / Mandat confié au Conseil Syndical et Syndic pour valider un devis pour l'abattage du cèdre avec option rognage de la souche et plantations à l'emplacement du cèdre** - Majorité des 124 copropriétaires

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

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

POUR : 67  
CONTRE : 14  
ABSTENTION : 22

Résultat : **ADOPTÉE**

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

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

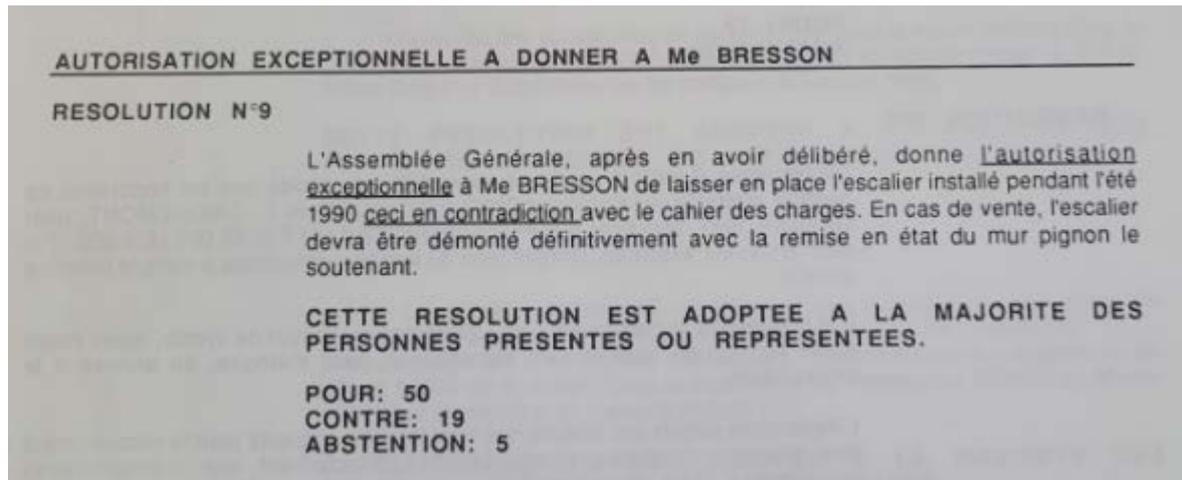
**L'abattage ayant été voté, la résolution 19-2) tombe sans objet.**

**20) Résolution n°20 VIE DE L'ASL - Dossier Mme BRESSON BOET - Majorité des 124 copropriétaires**

**Préambule à la résolution :**

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

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



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

**Message transmis des ayants-droits :**

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

**Vote de la résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation aux propriétaires de la maison n°3 et donc des propriétaires de la parcelle cadastrale 000 AL 338, de conserver l'escalier extérieur sur leur terrain.

POUR : 101  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

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

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

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

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

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

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

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

POUR : 100

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3

Résultat : **REJETÉE**

## **22) Résolution n°22 CONTRAT / Assurance de l'ASL - Majorité des 124 copropriétaires**

### ***Préambule explicatif***

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

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

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

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

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

Le contrat 2024 coûte 1411.88 €.

Les copropriétés ont, elles, bénéficié d'un contrat auprès de la compagnie AXA par l'intermédiaire du cabinet de courtage AIAC qui proposait un meilleur tarif sur les copropriétés mais moins intéressant sur l'ASL.

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

L'objectif étant multiple :

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

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

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

#### ***Vote de la résolution***

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

POUR : 103

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Résultat : **ADOPTÉE**

#### **23) Résolution n°23 VIE DE L'ASL / Adhésion Association CIEL CALME - Majorité des 124 copropriétaires**

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

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

POUR : 95

CONTRE : 4

ABSTENTION : 4

Résultat : **ADOPTÉE**

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

##### ***Rappel fait à l'ensemble des copropriétaires***

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

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

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

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

## **25) Résolution n°25 TRAVAUX / Réfection - Réparation de 23 poteaux de garages - Majorité des 124 copropriétaires**

### **Préambule**

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

\* Placette 1 : poteaux 5 / 9

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

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

\* Placette 4 : poteaux 1 / 5

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

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

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

Total de 21 pieds de poteaux + 2 poteaux complets

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

Le devis est joint à la convocation.

### **Vote du principe des travaux**

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

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

POUR : 101

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

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

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

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

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

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

## **27) Résolution n°27 / Etat d'avancement Travaux sur les portes de Édicules de Gaz - Sans vote**

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

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

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

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

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

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

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

## **28) Résolution n°28 / Procédures de Recouvrement - Sans vote**

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

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

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

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

### **Étapes du processus de relance :**

- Etape 1 (relance par Manda) : Relance par sms/email/courrier simple (si pas de portable ou de mail)

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

#### Modificatif pour l'étape 6 et 7 entre la convocation et la tenue de l'Assemblée Générales

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

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

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

ASL :

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

#### 1.1 Description des travaux

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

Vote :

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

#### Finances :

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

#### Juridique :

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

#### Mission :

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

#### Refus de faire appliquer les statuts et cahier des charges :

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

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

Cette situation perdure depuis des années, au mépris de l'intérêt des propriétaires et en toute connaissance de cause, en faisant peser des risques financiers et juridiques sur l'ensemble des propriétaires.

Elle est répétée, plusieurs courriers avec LAR ont été envoyés à l'attention du syndic sans que ce dernier ne se donne la peine d'y répondre ou bien d'en accuser réception.

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

Proposition :

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

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

## **1.2 Décision**

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

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

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

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

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

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

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

## **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

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

## **1.4 Mandat**

Sans objet

## **1.5 Délégué**

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

## **1.6 Répartition des charges**

L'assemblée générale décide que les coûts 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

POUR : 3

CONTRE : 8

ABSTENTION : 92

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

Pour information

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

#### **1.2 Décision**

Pour information

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Délégué**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

#### **Commentaire d'Assemblée Générale :**

Il est demandé au syndic de réclamer à M. et Mme LEQUEUX leur acte de propriété et les plans cités dans la résolution afin de veiller à la légalité de la démarche.

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

### Résolution n° 40 – Agrandissement de la surface habitable

ASL :

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

#### **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 Cour de cassation.

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Délégué**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 3

CONTRE : 10

ABSTENTION : 90

Résultat : **REJETÉE**

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

### Résolution n° 50 – Bow windows

ASL :

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

#### **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

POUR : 3

CONTRE : 10

ABSTENTION : 90

Résultat : **REJETÉE**

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

#### Résolution n° 60 – Climatiseurs extérieurs

ASL :

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

#### **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

POUR : 3

CONTRE : 10

ABSTENTION : 90

Résultat : **REJETÉE**

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

#### Résolution n° 70 – Agrandissement 2<sup>ème</sup> étage

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

Je souhaite agrandir le 2<sup>ème</sup> 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

POUR : 3

CONTRE : 10

ABSTENTION : 90

Résultat : **REJETÉE**

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

#### Résolution n° 80 – Isolation extérieure

ASL :

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

#### **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

POUR : 6

CONTRE : 10

ABSTENTION : 87

Résultat : **REJETÉE**

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

#### Résolution n° 90 – Jardin d'hiver

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Délégué**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 2

CONTRE : 10

ABSTENTION : 91

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Délégué**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 2

CONTRE : 13

ABSTENTION : 88

Résultat : **REJETÉE**

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

#### Résolution n° 120 – Mur de séparation

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Délégué**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 2

CONTRE : 10

ABSTENTION : 91

Résultat : **REJETÉE**

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

### Résolution n° 130 - Pose de panneaux photovoltaïques

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

Cette installation sera réalisée par mes soins.

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

**Article 8 -** Le syndicat 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

POUR : 7

CONTRE : 10

ABSTENTION : 86

Résultat : **REJETÉE**

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

### Résolution n° 131 - Pose de panneaux photovoltaïques et thermiques

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

Cette installation sera réalisée par mes soins.

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Délégué**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 6

CONTRE : 7

ABSTENTION : 90

Résultat : **REJETÉE**

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

### Résolution n° 140 – Pompe à chaleur aérothermique

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

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

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

San sujet

#### **1.5 Délégataire**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 4

CONTRE : 8

ABSTENTION : 91

Résultat : **REJETÉE**

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

##### Résolution n° 141 – Pompe à chaleur géothermique

ASL :

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

Pour information

##### 1.1 Description des travaux

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

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

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

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

##### 1.2 Décision

##### Résolution pour information

Sans objet.

##### 1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

##### 1.4 Mandat

Sans objet

##### 1.5 Déléataire

Sans objet

##### 1.6 Répartition des charges

Sans objet

##### 1.7 Financement des travaux

Sans objet

##### 1.8 Honoraires travaux

Sans objet

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

##### Résolution n° 150 – Volets roulants

ASL :

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

### 1.1 Description des travaux

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

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

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

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

### 1.2 Décision

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### En cas de refus :

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

**Article 8** - Le syndicat 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

POUR : 9

CONTRE : 5

ABSTENTION : 89

Résultat : **REJETÉE**

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

### Résolution n° 150 – Volets roulants

ASL :

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

### 1.1 Description des travaux

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

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

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

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

### 1.2 Décision

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### En cas de refus :

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

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

### 1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

### 1.4 Mandat

Sans objet

### 1.5 Délégué

Sans objet

### 1.6 Répartition des charges

Sans objet

### 1.8 Honoraires travaux

Sans objet

POUR : 9

CONTRE : 5

ABSTENTION : 89

Résultat : **REJETÉE**

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

#### Résolution n° 200 – Expertise P4 mur fissuré

ASL :

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

### **1.1 Description des travaux**

Le mur de la copropriété P4 menace de s'effondrer et une fissure de plus de 5 cm de profondeur est constatée sur toute la longueur, s'étendant de la maison adjacente jusqu'au pignon, sur plus de 20 m.

Le pignon des garages a déjà été réparé suite à un effondrement partiel sans qu'aucun autre chantier ne soit réalisé.

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

Cette fissure a 2 typologies distinctes :

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

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

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

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

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

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

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

### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

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

### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

### **1.4 Mandat**

Sans objet

### **1.5 Délégué**

Sans objet

### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 5  
CONTRE : 3  
ABSTENTION : 95

Résultat : **REJETÉE**

#### 46) Résolution n°46 Résolution de M. LEQUEUX / Expertise des coffrets de compteurs à gaz

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

ASL :

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

##### **1.1 Description des travaux**

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

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

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

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

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

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

B. En cas de refus, le conseil syndical de l'ASL et le syndic portent la responsabilité civile et pénale de toutes les conséquences et il sera procédé à un constat d'huissier sous 4 semaines après l'AG de l'ASL. En cas de fuite de gaz ou bien d'installation 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 Déléataire**

Sans objet

**1.6 Répartition des charges**

Suivant chaque placette, par groupement d'habitation

**1.7 Financement des travaux**

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

**1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 8

CONTRE : 4

ABSTENTION : 91

Résultat : **REJETÉE**

**Commentaire en Assemblée Générale :**

Il est demandé au syndic de faire intervenir un professionnel (maçon) pour avoir un avis technique.

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

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

ASL :

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

**1.1 Description des travaux**

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

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

**1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

**En cas de refus :**

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

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

**1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

**1.4 Mandat**

Sans objet

**1.5 Déléataire**

Sans objet

**1.6 Répartition des charges**

Sans objet

**1.7 Financement des travaux**

Sans objet

**1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 2

CONTRE : 11

ABSTENTION : 90

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

**1.1 Description des travaux**

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

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

**1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

**En cas de refus :**

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

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

**1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

**1.4 Mandat**

Sans objet

**1.5 Délégué**

Sans objet

**1.6 Répartition des charges**

Sans objet

**1.7 Financement des travaux**

Sans objet

**1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 4

CONTRE : 10

ABSTENTION : 89

Résultat : **REJETÉE**

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

**Résolution n° 240 - Installation d'une cheminée ventouse**

ASL :

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

**1.1 Description des travaux**

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

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

**1.1 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux ; O/N

**En cas de refus :**

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

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

### **1.2 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

### **1.3 Mandat**

Sans objet

### **1.4 Délégué**

Sans objet

### **1.5 Répartition des charges**

Sans objet

### **1.6 Financement des travaux**

Sans objet

### **1.7 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 6

CONTRE : 6

ABSTENTION : 91

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

#### **1.1 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

## 1.2 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

## 1.3 Mandat

Sans objet

## 1.4 Déléataire

Sans objet

## 1.5 Répartition des charges

Sans objet

## 1.6 Financement des travaux

Sans objet

## 1.7 Honoraires travaux

Sans objet

POUR : 5

CONTRE : 7

ABSTENTION : 91

Résultat : **REJETÉE**

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

### Résolution n° 250 – Plantation de roseaux et de bambous

ASL :

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

#### 1.1 Description des travaux

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

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

#### 1.2 Décision

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### En cas de refus :

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

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

#### 1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Déléataire**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

#### **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 3

CONTRE : 8

ABSTENTION : 92

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

**En cas de refus :**

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

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

**1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

**1.4 Mandat**

Sans objet

**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

POUR : 3

CONTRE : 7

ABSTENTION : 93

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

**1.1 Description des travaux**

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

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

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

**1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

**En cas de refus :**

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

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

**1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

**1.4 Mandat**

Sans objet

**1.5 Délégué**

Sans objet

**1.6 Répartition des charges**

Sans objet

**1.7 Financement des travaux**

Sans objet

**1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 6

CONTRE : 7

ABSTENTION : 90

Résultat : **REJETÉE**

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

**Résolution n° 300 – Parkings Espaces Verts**

ASL :

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

**1.1 Description des travaux**

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

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

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

**1.1 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

**En cas de refus :**

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

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

**1.2 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

**1.3 Mandat**

Sans objet

**1.4 Délégué**

Sans objet

**1.5 Répartition des charges**

Sans objet

**1.6 Financement des travaux**

Sans objet

**1.7 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 3

CONTRE : 11

ABSTENTION : 89

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

**1.1 Description des travaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.1 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

### **1.2 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

### **1.3 Mandat**

Sans objet

### **1.4 Délégué**

Sans objet

### **1.5 Répartition des charges**

Sans objet

### **1.6 Financement des travaux**

Sans objet

### **1.7 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 1  
CONTRE : 8  
ABSTENTION : 94

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

#### **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

#### **En cas de refus :**

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

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

#### **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

#### **1.4 Mandat**

Sans objet

#### **1.5 Délégué**

Sans objet

#### **1.6 Répartition des charges**

Suivant chaque placette, par groupement d'habitation

#### **1.7 Financement des travaux**

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

#### **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 1  
CONTRE : 7  
ABSTENTION : 95

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

#### **1.1 Description des travaux**

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

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

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

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

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

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

Les statuts prévoient :

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

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

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

A cela s'ajoutent 2 problèmes majeurs :

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

Dans ces conditions il est proposé de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2 Décision**

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

- Décide d'autoriser les travaux : O/N

## **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

## **1.4 Mandat**

Sans objet

## **1.5 Déléataire**

Sans objet

## **1.6 Répartition des charges**

San sujet

## **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

## **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 1  
CONTRE : 7  
ABSTENTION : 95

Résultat : **REJETÉE**

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

### Résolution n° 360 – Ramassage des poubelles

ASL :

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

#### 1.1 Description des travaux

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

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

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

#### 1.2 Décision

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

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

#### En cas de refus :

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

#### 1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

#### 1.4 Mandat

Sans objet

#### 1.5 Délégué

Sans objet

#### 1.6 Répartition des charges

Sans objet

#### 1.7 Financement des travaux

Sans objet

#### 1.8 Honoraires travaux

Sans objet

POUR : 0  
CONTRE : 14  
ABSTENTION : 89

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

#### 1.1 Description des travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

- Suivant la loi de 1965 pour les copropriétés

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

Il nous est fait obligation de respecter la loi.

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

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

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

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

## 1.2 Décision

### En cas de refus :

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

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

## 1.3 Choix de l'entreprise prestataire

Sans objet

## 1.4 Mandat

Sans objet

## 1.5 Déléataire

Sans objet

## 1.6 Répartition des charges

Sans objet

## 1.7 Financement des travaux

Sans objet

## 1.8 Honoraires travaux

Sans objet

POUR : 1

CONTRE : 9

ABSTENTION : 93

Résultat : **REJETÉE**

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

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

ASL :

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

### 1.1 Description des travaux

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

Le vote à bulletin secret est imposé par nos statuts :

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

Le respect de la loi est une obligation

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

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

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

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

## **1.2 Décision**

### **En cas de refus :**

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

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

## **1.3 Choix de l'entreprise prestataire**

Sans objet

## **1.4 Mandat**

Sans objet

## **1.5 Délégué**

Sans objet

## **1.6 Répartition des charges**

Sans objet

## **1.7 Financement des travaux**

Sans objet

## **1.8 Honoraires travaux**

Sans objet

POUR : 1  
CONTRE : 9  
ABSTENTION : 93

Résultat : **REJETÉE**

**61) Résolution n°61 Résolution M. CORTINA - 36 avenue Claude Nicolas LEDOUX - Demande d'autorisation d'installation d'une goulotte en façade latérale pour pose d'un système privatif de pompe à chaleur**

L'Assemblée Générale, après examen du projet, donne autorisation au propriétaire de la maison n°36 de procéder à la pose en façade latérale d'une goulotte pour installation privative de pompes à chaleur.

POUR : 99  
CONTRE : 2  
ABSTENTION : 2

Résultat : **ADOPTÉE**

**L'assemblée générale se termine à 23h30.**

**Signature Président de Séance : M. ETIENNE**



**Signature Scrutateur de séance : M. BOUHALA**

*Romain Bouhala*

**Signature Secrétaire de séance : M. MASONI - MANDA (syndic)**

*Matthieu MASONI - Gestionnaire MANDA (Hello Syndic)*