

Note d'information

Copropriété : #1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY

Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - Magny les Hameaux

Contact : Madame ou Monsieur Bruno Etienne

Votre Syndic : SAS HELLO SYNDIC

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

MME OU M. ETIENNE
109 AVENUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX
78114 MAGNY LES HAMEAUX
FRANCE

PARIS, le 1 juillet 2022

Objet : Votre procès-verbal d'Assemblée Générale du 15 Juin 2022

Chers - Chères Copropriétaires

Veuillez trouver ci-joint votre procès verbal de l'Assemblée Générale de l'ASL qui s'est tenue le 15 juin 2022.

Si vous nous avez fait part de votre souhait de recevoir vos documents en version papier, vous recevrez d'ici quelques jours le même document par voie postale.

Si vous ne souhaitez plus recevoir de documents par voie postale, il vous suffit de nous le signaler par mail afin que nous mettions en place des échanges dématérialisés.

Bien cordialement

Matthieu - Votre copromanager

Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 15 juin 2022 à 21h00

Moyens et supports : Présentiel : MAGNY LES HAMEAUX / Votes par correspondance : SAS HELLO SYNDIC, 10 rue de Tracy, 75002 - PARIS - FRANCE



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

Cher(e)s copropriétaires,

Le 15 juin 2022, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) BUREAU / Election du président(e) de séance
- 2) BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance
- 3) BUREAU / Election du secrétaire de séance
- 4) RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical
- 5) JURIDIQUE / Viabilité juridique de l'assemblée générales de l'ASL du 6 juillet 2021 (proposition de Monsieur LEQUEUX)
- 6) JURIDIQUE / Viabilité juridique de l'assemblée générales de l'ASL du 6 juillet 2021
- 7) COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2021
- 8) COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023
- 9) COMPTES / Maintien du fonds "Autres avances"
- 10) SYNDIC / Quitus au Syndic
- 11) MODE DE REGLEMENT DES APPELS DE FONDOS / Possibilité de régler par prélèvement automatique ou virement bancaire, à la place des chèques – sans vote
- 12) DIGITALISATION des échanges – sans vote
- 13) SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du contrat joint HELLO SYNDIC
- 14) CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical
- 15) CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marches et des contrats
- 16) JURIDIQUE / Information Etude des statuts – sans vote
- 17) TRAVAUX / Annule et remplace la Décision concernant la réalisation des travaux de réfection des édicules Gaz sur l'ensemble de la résidence de l'assemblée générale du 6 juillet 2021
- 18) TRAVAUX/ Annule et remplacement résolution 18 du 6 juillet 2021 sur la "remise en état de la clôture"

- 19) TRAVAUX/ Annule et remplacement résolution 19 du 6 juillet 2021 sur la "réfection des caniveaux"
- 20) TRAVAUX / Programme d'élagage
- 21) MANDAT au syndic pour la mise en œuvre d'un programme d'élagage
- 22) TRAVAUX/ Mandat au Syndic pour la réalisation d'une étude / audit des installations électriques communes (proposée par Monsieur LEQUEUX)
- 23) CONTRAT : Contrat d'assurance ASL (proposition de Monsieur LEQUEUX)
- 24) CONTRATS : contrat d'assurance RC pour l'ASL (proposition de Monsieur LEQUEUX)
- 25) VIE DE L'IMMEUBLE / Vote de l'adhésion annuelle à l'association Ciel Calmeà Magny Les Hameaux
- 26) VIE DE L'ASL / Création de commissions d'études – sans vote
- 27) JURIDIQUE / Point sur les procédures en cours – sans vote
- 28) VIE DE L'ASL / Questions diverses – sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance.

Copropriétaires présents : Etienne Bruno (1), Gay Christian et Corinne (1), Jouve Nicole (1), Lagorgette (1), Marty Alexis (1), Monate (1), Wroblewski (1), Bottarlini / Soulat (1), Dietrich Guinebert (1), Gaillot (1), Genet Yves (1), Gore Yohann (1), Lenotre Laurent (1), Louazel Alain (1), Riviere Lionel (1), Bouchard Nicolas (1), Bouhala Romain et Estelle (1), D'Haudt Emmanuel / Playe Gaelle (1), Dupin Stefan (1), Feuvrier Luc (1), Gauchet (1), Guillo (1), Hugon Bertrand (1), Huguenin Thomas / Mylene (1), Lemaitre Gwendal (1), Madec (1), Nenert Luc (1), Biet Laurent (1), Joncheere Christophe (1), Mauras Matthieu / Emilie (1), Rambour Marc (1), Sperber Françoise (1), Magne Benoit (1), Michelet Pierre (1), Motard David / Geiger Marion (1), Phelippeau Michel (1), Cortina Alexandre / Melanie (1), Fernandez / Festor (1), Laurent (1), Marchetti Eric (1), Rodrigues Jean / Godefroy Anne Marie (1), Vidal - Engaurran Eric (1), TARTAGLIONE SILVIA (1), Fabrice LAMAINÉ, Dina GOLDSTEIN (1), Pierre FLANDRIN, Noémie GILBERT (1), Florian OZANNE, Gwendoline LE TOHIC (1), NGALULA Marie-Thérèse (1),

Copropriétaires présents via vote par correspondance : Celestin Guillaume (1) Brown Francis (1) Lelong Julien (1) Dreano Jean Pierre (1) Marcel (1) Ozenne / Valarche (1) Queguiner Olivier (1) Terrades Jerome (1) Guerrier (1) Meignat Laurent (1) Cazeres Frederic (1)

Copropriétaires représentés : Guillemain Julie (1) représenté•e•s par M. BORI, Labalette Richard (1) représenté•e•s par Mme MAGNE, Le Billan Patrick (1) représenté•e•s par M. ETIENNE, Maresca / Verrechia (1) représenté•e•s par M. ETIENNE, Michel Loic (1) représenté•e•s par Mme JOUVE, Puimean Chieze (1) représenté•e•s par M. HUGUENIN CLEMENT, Roffi Isabelle (1) représenté•e•s par M. ETIENNE, Rohart nee Thin (1) représenté•e•s par M. ETIENNE, Abou Zahab Mohamad (1) représenté•e•s par Mme LOUAZEL, Autret (1) représenté•e•s par Mme LOUAZEL, Missakian Franck (1) représenté•e•s par Mme LOUAZEL, Pierre dit Barrois (1) représenté•e•s par Mme LOUAZEL, LOISEL Florence (1) représenté•e•s par Mme PLAYE, George (1) représenté•e•s par Mme LEMAITRE, Brousseau (1) représenté•e•s par Mme DUPIN, SCI Junior Hoche (1) représenté•e•s par Mme MAGNE, Merle Pascal (1) représenté•e•s par Mme PLAYE, Quemener Karine (1) représenté•e•s par Mme LEMAITRE, Tkatchenko Emmanuel (1)

représenté•e•s par M. HUGUENIN CLEMENT, Urvoy Didier (1) représenté•e•s par Mme PLAYE, Delbos (1)
 représenté•e•s par M. RAMBOUR, Lequeux Jean Louis (1) représenté•e•s par M. BIET, Sebbah Karine (1)
 représenté•e•s par M. JONCHEERE, Cohen dit Colin Gilles (1) représenté•e•s par Mme MAGNE, Cunchon Francois (1)
 représenté•e•s par M. GENET, Delabarre (1) représenté•e•s par Mme MICHELET, Gosmain Cecile (1) représenté•e•s
 par Mme MICHELET, Marin Frederic et Juliette (1) représenté•e•s par Mme MAGNE, Belot / Stenger (1)
 représenté•e•s par Mme FESTOR, Cabrisses Fernandez Ignasi (1) représenté•e•s par Mme JAVOUREZ, Cahoreau /
 Lember (1) représenté•e•s par M. JONCHEERE, Dessaux (1) représenté•e•s par Mme LOUAZEL, Gouilosso Philippe
 (1) représenté•e•s par Mme VIDAL ENGAURAN, Ind Juvenal / Barthe (1) représenté•e•s par Mme VIDAL ENGAURAN,
 Maurin Joel (1) représenté•e•s par Mme FESTOR, Moster Benoit (1) représenté•e•s par Mme FESTOR, Sauveplane
 Vincent (1) représenté•e•s par M. MARCHETTI, Christophe JOLY et Mathilde QUERU (1) représenté•e•s par Mme
 MAGNE,

- ▶ Sur la base de la clé "Charges Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 96 / 124 copropriétaires représentant 96/124 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés : Montagny / Chapron (1), Rouet Alexis / Nancy (1), Madame et
 Monsieur Ruffin (1), Veith (1), Vivance Andre (1), Allard / Dony (1), Berthelot Stephane (1), Bruxelles Didier (1),
 Huyvenaer Stephan (1), Lair William (1), Painchart Marie Claire (1), Pannetrat Nathalie (1), Parise Jean Claude (1),
 Vivet Stephane (1), Bellaachia Jamal / Sabria (1), Darracq Fabrice (1), Gontier (1), Barbe Martin (1), Bresson Boet
 (1), Gerat Emmanuel (1), Jaillet / Capdevielle (1), Marly Vincent (1), Graff Patrice (1), Labrevois Colette (1),
 BAGHDJIAN STEEVEN (1), HEAULME Sylvie (1), David et Mylene WEISS (1), Mlle. GUERRA et M. MAILLARD (1),

- ▶ Sur la base de la clé "Charges Générales", sont absents et non représentés : 28 / 124 copropriétaires représentant 28/124 tantièmes.

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

1) Résolution n°1

BUREAU / Election du président(e) de séance

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme Président(e) de séance Monsieur HUGUENIN CLEMENT.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
 ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
 ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

2) Résolution n°2

BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme scrutateur Monsieur BOUHALA

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

3) Résolution n°3

BUREAU / Election du secrétaire de séance

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

4) Résolution n°4

RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical Sans vote

L'assemblée générale prend acte du rapport du Conseil Syndical.

- 1) Le transfert a été très compliqué entre l'ancien syndic GIMCO et le nouveau HELLO SYNDIC (transfert comptable, bancaire, archives)
- 2) La mise en place est désormais actée et les prélèvements bancaires pour les charges sont disponibles
- 3) Les fournisseurs ont tous été réglés et nous lançons un plan d'action global sur l'ASL et les copropriétés pour cette nouvelle année
- 4) un rappel est fait sur la procédure juridique suite à l'assignation par Monsieur LEQUEUX de l'ASL en référé - les conclusions du tribunal seront jointes au PV de la présente Assemblée Générale.
- 5) La journée du 11 juin pour les 50 ans de la résidence a été un succès (jeux, participation, météo).
- 6) Des réunions ont été organisées par placette en préparation de la présente Assemblée générale dans un but informatif.

5) Résolution n°5

JURIDIQUE / Viabilité juridique de l'assemblée générales de l'ASL du 6 juillet 2021 (proposition de Monsieur LEQUEUX)

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

1.1 Description des travaux

L'élection du syndic Hello-Syndic n'est pas conforme aux statuts de l'ASL. Nos statuts précisent que :

- Toute résolution est validée à la majorité des propriétaires, soit 63 votes pour,
 - Il n'y a pas de 2ème vote, mais uniquement une 2ème AG,
 - Un 2ème vote peut être organisé à la majorité relative si aucun syndic n'a pu être choisi, sous un délai de 8 à 30 jours.
 - L'application des articles 24, 25 et 26 concerne les règlements de copropriété et non celui de l'ASL.
- Aucune de ces conditions n'a été remplie alors que le règlement de l'ASL fait force de loi entre les Parties et nous ne pouvons pas y déroger, ce qui rend caduque cette élection.

Cette disposition nous place dans une situation juridique difficile qui fait que :

- Nous n'avons aucun syndic valablement élu,
- GimcoVermeilles aurait dû organiser une nouvelle AG 3 semaines plus tard ou bien le président du conseil syndical de l'ASL,
- Le syndic actuel ne dispose plus d'aucun pouvoir, ni mandat pour organiser quoi que ce soit, y compris la prochaine assemblée générale,
- Les engagements pris avec le syndic n'ont aucune valeur,
- Seules les dépenses courantes sont honorées,
- A défaut, nous sommes placés sous administration judiciaire avec la nomination d'un administrateur provisoire en charge de remettre bon ordre.

Majorité pour les votes de l'AG de l'ASL

Les résolutions ne sont adoptées qu'à partir de 63 voix pour.

1. Le 6 juillet 2021, l'élection de Hello-Syndic a été prononcée avec 52 voix la rendant invalide.
2. Un 2ème vote a été déclaré alors qu'il n'a jamais eu lieu et qu'il ne peut s'effectuer qu'après une seconde convocation d'AG,
3. Un savant mélange a été fait pour obtenir une pseudo majorité à base d'article 25 et 24 alors que cela ne correspond pas aux statuts de l'ASL.

A cela viennent s'ajouter de nombreuses erreurs dont la diffusion d'un document intitulé « compte rendu d'AG du 6 juillet 2021 » non signé, non paraphé et à l'entête de Hello-Syndic au lieu de GimcoVermeilles, ce qui ne donne aucune valeur à ce document. Seul le PV d'AG émis par GimcoVermeilles, organisateur de l'AG fait foi (dispositions d'ordre public)

1. C'est bien le syndic en charge de l'AG qui diffuse le PV et qui le signe.
2. Le PV d'AG doit bien être paraphé et signé par le syndic, le président, le scrutateur et le secrétaire et accompagné

de la feuille de présence pour compter les voix jusqu'à la fin du scrutin,

3. Dans le cas contraire, le document diffusé n'a aucune valeur, ni légale, ni contractuelle,

Ce qui revient à conclure que les PV d'AG n'ont toujours pas été distribués, le syndic en place n'a pas de base légale et le conseil syndical aurait du organiser cette 2ème AG d'ASL avant le 7 aout 2021 avec les présents.

Une ASL est une société de droit privée dotée d'une personne morale. Toute erreur au niveau de l'assemblée générale (organisation, délais, votes, ...) constitue un motif d'annulation direct de l'ensemble de l'AG. C'est pour cette raison qu'il convient d'être très respectueux des dispositions réglementaires de l'AG de l'ASL.

1.2 Proposition

Afin de remédier à cette situation qui nous fragilise,

A. Soit le président du conseil syndical de l'ASL doit organiser une nouvelle assemblée générale afin d'élire un nouveau syndic.

B. Soit en cas de refus, il appartiendra au préfet de nommer un administrateur provisoire.

Rien ne nous empêche de présenter à nouveau la candidature du syndic actuel « Hello-syndic » à condition de se mettre en conformité avec les règlements de l'ASL.

1.3 Décision

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des travaux, des propositions de contrat et du budget proposé, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux de [Résolution - Viabilité juridique de l'assemblée générale de l'ASL du 6 juillet 2021.docx] : O/N

1.4 Choix de l'entreprise prestataire

Les travaux pourront être conduits soit :

- Par l'entreprise choisie par l'assemblée générale :

Ou bien

- par l'entreprise choisie par le délégataire :

1.5 Mandat

Pour conduire les travaux, l'assemblée générale décide de :

- donner mandat au syndic : O/N

Ou bien

- Au président de la copropriété : O/N

Ou bien

- Au président du conseil syndical de l'ASL : O/N

1.6 Déléataire

Le délégataire a mandat pour étudier plusieurs propositions et de décider du choix de l'entreprise ou des fournisseurs pour obtenir les meilleures prestations commerciales et techniques,

- dans la limite d'un budget maximal de : [BUDGET] € TTC

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

1.7 Répartition des charges

L'assemblée générale décide que les couts relatifs aux travaux seront répartis en charges communes générales supportées :

- Par l'ASL - lot n°AL304 (124 tantièmes) : O/N

Ou bien

- Par le regroupement des propriétaires du lot n°AL320 (17 tantièmes) : O/N

Ou bien

- Par la copropriété n°133 du lot ° AL305 (17 tantièmes) : O/N

1.8 Financement des travaux

L'assemblée générale décide que ces travaux seront financés par :

- le compte « budget de fonctionnement général » : O/N

Ou bien

- le compte « travaux » : O/N

1.9 Honoraires travaux

En application de la législation en vigueur en priorité, et du contrat de syndic en cours de validité, l'assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :

- les honoraires du Syndic font partie des prestations de gestion courante rémunérées par le forfait de gestion courante. : O/N

Ou bien

- 1.5 % TTC du montant des travaux TTC au titre de la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution en cours : O/N

Leur répartition et leur financement seront identiques à ceux adoptés pour les travaux eux-mêmes.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 5 tantièmes
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 4 tantièmes
ont voté contre : 87 copropriétaires représentant 87 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à la majorité simple des copropriétaires
présents et représentés

6) Résolution n°6

JURIDIQUE / Viabilité juridique de l'assemblée générales de l'ASL du 6 juillet 2021

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de confirmer le choix d'Hello Syndic en qualité de syndic depuis l'Assemblée Générale du 6 juillet 2021.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

7) Résolution n°7

COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2021 tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 86.250,03 euros que la répartition qui en a été faite.

Les provisions appelées comprises s'élèvent à 81.500,00 euros.

Soit un dépassement 4.750.03 euros (5,83 %).

Ce dépassement de budget est essentiellement du aux Frais ancien syndic s'élevant à 13.978,48 euros.

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.

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

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 4 tantièmes

ont voté pour : 91 copropriétaires représentant 91 tantièmes

ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

8) Résolution n°8

COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023

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 2023 pour un montant de 78.900 euros.

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.

Références : résolution adoptée selon les dispositions de l'article 26 du décret du 1967, et conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,

ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes

ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

9) Résolution n°9

COMPTES / Maintien du fonds "Autres avances"

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,

ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes

ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

10) Résolution n°10

SYNDIC / Quitus au Syndic

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes
ont voté pour : 92 copropriétaires représentant 92 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

11) Résolution n°11

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

Règlement par prélèvement bancaire :

Hello Syndic rappelle ou informe les copropriétaires qu'ils peuvent, s'ils le souhaitent, régler leurs appels de fonds par prélèvements bancaires automatiques trimestriels.

Pour ceux intéressés, merci d'envoyer :

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

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

Règlement par virement bancaire :

Pour les copropriétaires souhaitant régler par virement bancaire à la place de faire un chèque, vous trouverez l'IBAN de votre copropriété sur la première page de vos appels de fonds. Lors de vos virements, vous pouvez indiquer dans le libellé, soit votre nom et prénom, soit le nom du copropriétaire et du numéro du ou des lots.

12) Résolution n°12

DIGITALISATION des échanges Sans vote

Le syndic informe l'ensemble des copropriétaires sur la digitalisation des échanges.

Chaque copropriétaire peut consulter l'ensemble des travaux / projets / documents de l'ASL depuis son espace extranet !

Il suffit d'envoyer une demande d'accès par mail et signaler également la préférence d'échanges par mail.

13) Résolution n°13

SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du contrat joint HELLO SYNDIC

L'assemblée générale désigne comme syndic la société HELLO SYNDIC, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2017 000 019 252 délivrée par la CCI de Paris. Le contrat de syndic est joint à la convocation de l'assemblée générale, ce contrat est approuvé par l'assemblée générale. Ce contrat prendra effet le lendemain jour de l'assemblée générale, pour une durée de 14 mois, pour des honoraires de base de 8000 euros TTC. Le président de séance, ou le président du conseil syndical, est habilité à signer le contrat de syndic, au cours ou juste après la présente assemblée générale.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 96 copropriétaires représentant 96 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

14) Résolution n°14

CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical Sans vote

Rappel du conseil syndical actuel :

Monsieur HUGUENIN

Madame MAGNE

Monsieur GENET

Monsieur BOUHALA

Madame MICHELET

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 : [fait l'objet d'une sous - résolution soumise au vote pour désignation des membres souhaitant se présenter / autant de sous-résolution que de membre souhaitant se présenter]

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

14 – 1/1. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical

L'assemblée Générale désigne : Monsieur HUGUENIN CLEMENT en qualité de membre du conseil syndical.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

14 – 2/1. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical

L'assemblée Générale désigne : Madame MAGNE en qualité de membre du conseil syndical.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

14 – 3/1. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical

L'assemblée Générale désigne : Monsieur GENET en qualité de membre du conseil syndical.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

14 – 4/1. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical

L'assemblée Générale désigne : Madame MICHELET en qualité de membre du conseil syndical.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

14 – 5/1. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical

L'assemblée Générale désigne : Monsieur ETIENNE en qualité de membre du conseil syndical.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,

ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes

ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

14 – 6/1. CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical

L'assemblée Générale désigne : Monsieur BOUHALA en qualité de membre du conseil syndical.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,

ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes

ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

15) Résolution n°15

CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marches et des contrats

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

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,

ont voté pour : 95 copropriétaires représentant 95 tantièmes

ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

16) Résolution n°16

JURIDIQUE / Information Etude des statuts Sans vote

Nos statuts ont plus de 50 ans et n'ont pas été remis à jour depuis. Lors de l'assemblée générale du 6 juillet 2021, il a été décidé de conduire une première étude afin d'analyser la situation.

Il est proposé de réaliser la mise à jour en 2 étapes pour parer au plus urgent et faciliter l'adoption des modifications.

1ère étape

Les décrets de 2004 et 2006 imposent de mettre à jour l'identification et la destination de tous les lots de la résidence suivant un formalisme imposé. Tant que cette mise à jour administrative n'a pas été publiée, l'ASL n'a plus de personnalité juridique, à l'image d'un majeur sous tutelle : l'ASL ne peut plus signer aucun acte, ni mener d'action en

justice et le président du conseil syndical devient personnellement responsable.

L'urgence pour l'ASL des Cottages est de corriger cette situation dans les plus brefs délais, avant que cette situation ne bloque la vente ou l'acquisition des maisons, à terme.

Seul un notaire est en mesure de faire cette mise à jour et celui de Chevreuse a été contacté pour mener cette mise à jour.

Deux points durs sont identifiés et ils sont liés à la mutation de lots qui n'a jamais été formalisée

L'école Albert Samin / Corot a été en partie construite sur les lots AL200 et AL201 de la résidence des Cottages dans les années 80 mais le transfert des lots cadastraux n'a jamais été réalisé malgré le vote de l'AG de 2010/2011 l'autorisant.

Le service de l'urbanisme de la maire de Magny les Hameaux a été saisi du dossier en mars et propose de faire valoir son droit d'usucapion afin de finaliser cette mutation. Etant donné que l'ASL a perdu sa personnalité juridique, nous n'avons plus la capacité de pouvoir signer une vente ou bien une mutation à titre gratuit d'un lot cadastral. Cette solution reste la meilleure alternative, mais elle est dépendante de l'agenda de la mairie.

Afin de compenser les erreurs liées à la réalisation de la maison de M. Lagorgette, il a été proposé de lui transférer la propriété du lot AL202 en compensation, quand il a pris possession de son bien à la création de la résidence. Cette mutation n'a jamais été formalisée alors que le lot AL202 est intégré dans la propriété de M. Lagorgette depuis l'origine. Pour les mêmes raisons, il est proposé que M. Lagorgette fasse valoir son droit d'usucapion afin de finaliser cette mutation dès maintenant. Toutes les conditions du droit d'usucapion sont réunies et rien ne peut s'y opposer, mais cette démarche doit être entreprise le plus rapidement possible.

Ces deux opérations de mutation ne nécessitent aucun vote, ni aucune autorisation de la part de l'ASL en regard du droit d'usucapion. Elles n'ont aucun coût pour le syndicat des propriétaires étant donné qu'elles seront prises en compte dans le cadre de la 1ère mise à jour administrative des statuts de l'ASL.

Tous les propriétaires, membre du syndicat de l'ASL, seront contactés dans les prochains mois pour remplir un document relatif à la destination de leur bien immobilier, lequel doit rester en conformité avec les statuts et le cahier des charges. Cette opération sera menée avec l'aide du notaire.

La 1ère version mise à jour des statuts de l'ASL sera diffusée à l'ensemble des propriétaires dans le courant de l'année 2022 afin qu'ils puissent être validés lors de la prochaine AG de 2023. Il n'est pas prévu d'organiser une assemblée générale extraordinaire.

Cette 1ère version est strictement limitée à une mise à jour administrative. Il n'est pas prévu d'intégrer les différentes résolutions qui ont fait évoluer les statuts de l'ASL. Ce sera l'objet de la 2ème étape.

Il n'est pas prévu d'opérer des modifications cadastrales pouvant faire appel à un géomètre. Certains accès ont été créés entre propriétaires pour accéder aux jardins, il en va de même pour des débordements sur les parties communes. C'est de la responsabilité de chacun de gérer les modifications de sa propriété tant qu'elles ne touchent pas les parties communes. Ce n'est pas l'objet de cette mise à jour, sauf si le notaire en décide autrement.

2ème étape

Il est proposé d'organiser cette 2ème campagne de modifications en 4 temps en associant les modifications relatives à l'ASL et aux copropriétés de façon à garantir l'homogénéité des règles entre propriétaires. Il est proposé de conduire :

La mise à jour et la consolidation de toutes les décisions et résolutions validées en AG depuis 1972.

Le recueil de toutes les propositions et remarques du syndicat des propriétaires et des syndicats des copropriétaires,

pour donner lieu à une première rédaction,

Un vote informel pour chaque groupe de modifications afin de faciliter leur compréhension et l'adhésion de l'ensemble des propriétaires

Avant que les documents ne puissent être proposés officiellement.

Deux exercices seront a priori nécessaires étant donné la quantité de travail à fournir avec la participation du notaire comme garde-fou et garant. Cette 2ème étape ne pourra avoir lieu qu'à l'issue de la mise à jour administrative des statuts actuels de l'ASL.

L'unanimité est requise pour valider les différentes mises à jour : cahier des charges des Cottages, statuts de l'ASL, règlement intérieur de l'ASL, règlements des 6 copropriétés. Retrouver la personnalité juridique de l'ASL reste la priorité afin de revenir à un fonctionnement normal et éviter tout blocage potentiel d'une vente pour les membres du syndicat des propriétaires. En l'absence de validation, le syndicat des propriétaires fait peser un risque important sur les membres du conseil syndical de l'ASL, ce que chacun peut comprendre pour faciliter cette 1ère étape.

Si la 2ème étape ne revêt pas un caractère d'urgence, elle doit prendre en compte l'évolution des modes de vie des propriétaires depuis 1971, tout en garantissant l'homogénéité des immeubles, des maisons et des règles de vie entre tous.

Le caractère légal et obligatoire de la mise à jour administrative des statuts de l'ASL ne nécessite aucun vote pour entreprendre les travaux, seul le texte proposé devra être validé à l'unanimité des 124 propriétaires, membres de l'ASL des Cottages.

17) Résolution n°17

TRAVAUX / Décision concernant la réalisation des travaux de réfection des édicules Gaz sur l'ensemble de la résidence

Lors de l'Assemblée Générale du 22-01-2021 la réfection des édicules de Gaz avait été votée pour un devis de 28 655 € TTC avec l'entreprise GB ENTREPRISE.

Avec le contexte (COVID et changement de syndic) le devis n'avait pas été validé par l'ancien syndic et l'augmentation des matériaux oblige l'entreprise à passer son nouveau devis à 30 300 € TTC.

Il s'agit dans cette résolution d'accepter ou non de maintenir cette réfection malgré l'augmentation du devis.

Si la résolution est acceptée elle annule et remplace de fait la résolution initiale n°13 du 22-01-2021.

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

- Objet des travaux : Réfection des édicules de Gaz
- Dates d'effet et durée : 2022
- Société retenue : GB ENTREPRISES
- Décision de principe de réalisation des travaux : OUI / NON
- Montant : 30 300 € TTC
- Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : 1.5 % TTC du montant HT, soit 344.32 € HT et 413.18 € TTC
- Approbation du contrat/devis : OUI / NON
- Clé de répartition applicable : Charges générales
- Répartition des appels de fonds dans le temps : Pas d'appels - à prendre sur le budget compte CECOP

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

travaux.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 94 copropriétaires représentant 94 tantièmes
ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

18) Résolution n°18

TRAVAUX/ Annule et remplacement résolution 18 du 6 juillet 2021 sur la "remise en état de la clôture"

Lors de l'Assemblée Générale du 06-07-2021 la pose d'une clôture devant le bassin de rétention a été votée pour un devis de 6427.30 € TTC pour la pose d'une clôture au bassin de rétention d'eau avec l'entreprise HOME BATI

L'ancien devis est joint à la convocation.

Avec le contexte (COVID et changement de syndic) le devis n'avait pas été validé par l'ancien syndic et l'augmentation des matériaux oblige l'entreprise à passer son nouveau devis :

à 6842 € TTC pour la pose de clôture avec l'entreprise HOME BATI

Il s'agit dans cette résolution d'accepter ou non de maintenir cette réfection malgré l'augmentation du devis.

Si la résolution est acceptée elle annule et remplace de fait la résolution initiale n°18 de l'assemblée générale du 06-07-2021

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

Objet des travaux : Pose de clôture bassin de rétention

Dates d'effet et durée : 2022

Société retenue : HOME BATI

Décision de principe de réalisation des travaux : OUI / NON

Montant : 6842 € TTC

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : 1.5 % TTC du montant HT, soit 82.75 € HT et 99.30 € TTC

Approbation du contrat/devis : OUI / NON

Clé de répartition applicable : Charges générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : Pas d'appels - à prendre sur le budget compte CECOP

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes
ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

19) Résolution n°19

TRAVAUX/ Annule et remplacement résolution 19 du 6 juillet 2021 sur la "réfection des caniveaux"

Lors de l'Assemblée Générale du 06-07-2021 la réparation des caniveaux a été votée pour un devis de 4554.00 € TTC pour la réparation des caniveaux avec l'entreprise HOME BATI

L'ancien devis est joint à la convocation.

Avec le contexte (COVID et changement de syndic) le devis n'avait pas été validé par l'ancien syndic et l'augmentation des matériaux oblige l'entreprise à passer son nouveau devis :

à 4 831.20 € TTC pour la réparation des caniveaux avec l'entreprise HOME BATI

Il s'agit dans cette résolution d'accepter ou non de maintenir cette réfection malgré l'augmentation du devis.

Si la résolution est acceptée elle annule et remplace de fait la résolution initiale n°19 de l'assemblée générale du 06-07-2021.

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

Objet des travaux : Réparation des caniveaux

Dates d'effet et durée : 2022

Société retenue : HOME BATI

Décision de principe de réalisation des travaux : OUI / NON

Montant : 4831.20 € TTC

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : 1.5 % TTC du montant HT, soit 54.90 € HT et 65.88 € TTC

Approbation du contrat/devis : OUI / NON

Clé de répartition applicable : Charges générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : Pas d'appels - à prendre sur le budget compte CECOP

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 tantièmes
ont voté pour : 93 copropriétaires représentant 93 tantièmes
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 tantième

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

20) Résolution n°20

TRAVAUX / Programme d'élagage

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'approuver le devis joint à la convocation de la société CHAMBARD.

Objet des travaux : Programme d'Elagage

Montant : 5880 € TTC

Période / Délais : 2022

Approbation du devis joint : O/N

Honoraires administratifs du syndic : 1.5% TTC du montant total HT soit 73.50 € TTC (61.25 € HT)

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
ont voté pour : 92 copropriétaires représentant 92 tantièmes
ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité simple des copropriétaires

21) Résolution n°21

MANDAT au syndic pour la mise en œuvre d'un programme d'élagage

Dans le cas où la résolution 18 ne serait pas adoptée, l'assemblée générale décide de confier un mandat au syndic pour faire établir des devis comparatifs et décider de l'entreprise qui interviendra pour la réalisation d'un programme global d'élagage dans les conditions suivantes :

Période / Délais : 2022

Montant maximum : 5880 € TTC

Honoraires de suivi du syndic : 1.5 % TTC du montant total HT

Clé de répartition : charges générales

Appels de fonds : pas d'appels de fonds supplémentaires / compte CECOP

Cette résolution est déclarée sans objet en raison de l'adoption de la résolution n°20

22) Résolution n°22

TRAVAUX/ Mandat au Syndic pour la réalisation d'une étude / audit des installations électriques communes – proposée par Monsieur LEQUEUX

"Résolution « Audit et mise à jour du réseau électrique » – Vote à la majorité des 124 propriétaires

Le réseau électrique de servitude (éclairage, copropriétés, avenue) de la résidence souffre de différents problèmes liés à l'âge de la résidence. C'est une installation qui a près de 40 ans et qui subit des pannes à répétition. Ce réseau électrique fait face à trois problèmes majeurs :

Ce réseau n'est plus du tout en conformité avec les standards de sécurité et il présente des lacunes très graves en cas d'électrocution ou d'incendie. Il n'existe aucun dispositif d'arrêt qui permet d'isoler le réseau, le seul disjoncteur différentiel installé sur le réseau est adapté aux installations industrielles il ne peut pas protéger un homme et encore moins un enfant d'une électrocution accidentelle et il est situé dans un coffre fermé à clef. La législation n'impose pas de remettre en état le réseau électrique sauf s'il existe des problèmes de sécurité pour les usagers.

La législation impose une étude du réseau électrique pour l'installation et la mise en œuvre potentielle de bornes de recharge à destination des véhicules et des vélos. C'est un travail préparatoire qui n'impose pas d'installer des systèmes de recharge, il doit fournir les informations suivantes : 1° Le détail des travaux à réaliser, 2° Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet, 3° Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié, 4° Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée au III du présent article.

III.-Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

ENEDIS a été sollicité dans le cadre de travaux futurs de connexion de bornes de recharge et ils ont refusé formellement de réaliser des travaux à partir des installations existantes étant donné leur état, leur ancienneté et les interventions qui ont eu lieu sur le réseau électrique existant. Leur seule proposition est de déployer une installation neuve à partir des câbles installés au centre de l'avenue Claude Nicolas Ledoux. Le chef de chantier a conseillé très vivement de remettre cette installation en état, au risque qu'ENEDIS décide d'interrompre la connexion au réseau électrique étant donné les derniers incidents, ce qui est leur droit en tant que gestionnaire du réseau public électrique devant protéger leur installation de distribution.

M. Genet a œuvré pendant des années pour aider la résidence à maintenir ce réseau électrique en faisant faire des économies non négligeables à l'ensemble des propriétaires. Cette aide officieuse a permis de retarder le moment où la résidence devra investir pour remettre en état le réseau électrique et les installations existantes. Tous ces travaux ont été faits en dehors du respect de la législation et des normes électriques pour la réalisation des travaux électriques qui imposent un électricien habilité et disposant d'une carte professionnelle. Il ne s'agit pas de lui jeter la pierre, la résidence des cottages a bénéficié de son temps et de son expérience d'ancien ingénieur électricien.

La situation actuelle ne permet plus de continuer de la sorte et impose que tous les travaux électriques et interventions sur les parties communes soient réalisés par un électricien habilité, accrédité, disposant d'une assurance professionnelle biennale et décennale et d'une délégation de Consuel pour attester de la conformité des travaux.

Il est proposé de conduire une étude du réseau électrique de servitudes (éclairage, copropriétés, avenue) portant sur 3 volets :

Diagnostic de l'installation existante ; sécurité, état des câbles, mesure des fuites de courant, conformité par rapport aux normes en vigueur en 2022, état, anomalies, problèmes potentiels à corriger sans attendre, mise en sécurité immédiate, ...

Etude de la mise à jour de l'installation électrique et propositions de travaux,

Etude pour l'installation de futurs systèmes de recharge en conformité avec les obligations de dimensionnement des puissances électriques imposées par la réglementation

Cette étude doit couvrir l'ensemble de la résidence et concerne aussi bien l'ASL et les 6 copropriétés. Cependant, il est proposé que le financement de cette étude soit repris au niveau de l'ASL. Il s'agit d'une étude, aucun travaux ne devrait être entrepris.

Malgré tout, si des anomalies ou bien des problèmes de sécurité doivent être corrigés immédiatement, le syndic a tout pouvoir pour entreprendre ces travaux en urgence, tout en informant le conseil syndical de l'ASL et les 6 présidents de copropriété. Aucune autorisation n'est requise dans ce cas.

Un budget de 10 000 € est proposé pour conduire cette étude sous la responsabilité du syndic. Il est proposé de faire appel à un électricien domicilié à Magny les Hameaux ou à proximité afin de faciliter la mise en œuvre d'un futur contrat d'entretien. "

Montant des honoraires de suivi administratif du syndic : 1.5 % TTC du montant HT

Clé de répartition applicable : Charges générales

Répartition des appels de fonds dans le temps : Pas d'appels - à prendre sur le budget compte CECOP

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

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 4 tantièmes

ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 10 tantièmes
ont voté contre : 82 copropriétaires représentant 82 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à la majorité simple des copropriétaires

23) Résolution n°23

CONTRAT : Contrat d'assurance ASL (proposition de Monsieur LEQUEUX)

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

1. 1 Description des travaux

La législation impose que chaque ASL assure au minimum en RC ses biens pour les dommages pouvant être causés à autrui. Aujourd'hui, il n'existe aucun contrat d'assurance multirisques habitations pour les numéros de lot suivants :

Pour les lots en commun (124 tantièmes)

- AL304 – avenue
- AL335 – Telecom
- AL300 – distribution électrique
- AL271 - déversoir

Pour les groupements de propriétaires

- AL333 – espaces verts P1
- AL320 – espaces verts P2
- AL298 – espaces verts P3
- AL281 – espaces verts P4
- AL252 – espaces verts P4
- AL232 – espaces verts P4
- AL210 – espaces verts P4

Tous les dégâts relatifs aux espaces verts, éclairage, voirie, eaux, canalisations, réseaux, gaz, chute d'arbres ... ne sont pas couverts, ni même en termes de RC.

Le seul contrat d'assurance MRH existe et ne concerne que les bâtiments de copropriété à hauteur de 3034 m2, soit les 6 lots de copropriété suivants :

- AL334 – garages P1
- AL305 – garages P2
- AL299 – garages P3
- AL251 – garages P4 et P5
- AL226 – garages P6
- AL204 – garages P7

Cette situation est très préjudiciable pour l'ensemble des propriétaires membres du syndical de l'ASL.

En cas d'accident ou bien de dégâts (arbre sur une voiture, enfants, ...), la seule alternative est de se retourner contre le président du Conseil Syndical de l'ASL, seul représentant légal de l'ASL, pour obtenir réparation.

Dans la mesure où les statuts de l'ASL n'ont pas été mis à jour, l'ASL a perdu sa personnalité morale et c'est le président du conseil syndical qui se retrouve alors personnellement responsable sur ses biens propres. Sa RC habitation ne couvre jamais les activités exercées au titre d'un mandat ou bien pour des biens en dehors de son habitation. Cerise sur le gâteau, aucune assurance responsabilité civile n'a été contractée pour couvrir les activités de l'ASL et de son conseil syndical alors que cette assurance est obligatoire et a existé jusqu'en 2014 (contrat AXA).

Pourquoi faire porter autant de responsabilités sur le conseil syndical de l'ASL ?

1.2 Proposition

Afin de remédier à cette situation qui nous fragilise, il est proposé de mettre en place un contrat MRH qui couvre tous les lots relatifs à l'ASL. 2 options sont possibles :

A. A minima, un contrat de RC MRH

Ou bien

B. Un contrat couvrant les risques suivants (chutes d'arbres, eaux, gaz, incendie, canalisations, dégâts des eaux, éclairage, réseau électrique)

1.3 Décision

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des travaux, des propositions de contrat et du budget proposé, après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux de Résolution - Contrat d'assurance ASL : O/N

1.4 Choix de l'entreprise prestataire

Les travaux pourront être conduits soit :

C. Par l'entreprise choisie par l'assemblée générale :

Ou bien

D. par l'entreprise choisie par le délégataire

1.5 Mandat

Pour conduire les travaux, l'assemblée générale décide de :

E. donner mandat au syndic : O/N

Ou bien

F. Au président de la copropriété : O/N

Ou bien

G. Au président du conseil syndical de l'ASL : O/N

1.6 Déléataire

Le déléataire a mandat pour étudier plusieurs propositions et de décider du choix de l'entreprise ou des fournisseurs pour obtenir les meilleures prestations commerciales et techniques,

H. dans la limite d'un budget maximal de : 7 000 € TTC

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

1.7 Répartition des charges

L'assemblée générale décide que les couts relatifs aux travaux seront répartis en charges communes générales supportées :

I. Par l'ASL - lot n°AL304 (124 tantièmes) : O/N

ET

J. Par le regroupement des propriétaires du lot n°ALXXX : O/N

Ou bien

K. Par la copropriété n°133 du lot ° AL305 (17 tantièmes) : O/N

1.8 Financement des travaux

L'assemblée générale décide que ces travaux seront financés par :

L. le compte « budget de fonctionnement général » : O/N

Ou bien

M. le compte « travaux » : O/N

1.9 Honoraires travaux

En application de la législation en vigueur en priorité, et du contrat de syndic en cours de validité, l'assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :

- les honoraires du Syndic font partie des prestations de gestion courante rémunérées par le forfait de gestion courante. : O/N

Ou bien

- 1.5 % TTC du montant des travaux TTC au titre de la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution en cours : O/N

Leur répartition et leur financement seront identiques à ceux adoptés pour les travaux eux-mêmes.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 5 tantièmes
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes
ont voté contre : 88 copropriétaires représentant 88 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à la majorité simple des copropriétaires

24) Résolution n°24

CONTRATS : contrat d'assurance RC pour l'ASL (proposition de Monsieur LEQUEUX)

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

1.1 Description des travaux

Il n'existe aucun contrat d'assurance RC pour l'exercice de l'ASL et de son conseil syndical. Cette disposition est rendue obligatoire par le code des assurances.

Cette situation est très préjudiciable pour l'ensemble des propriétaires membres du syndical de l'ASL.

En l'absence de RC dans le cadre de l'exercice de l'ASL, les conséquences des fautes et des erreurs (gestion, surveillance, actes, décisions, actes judiciaires, ...) du conseil syndical et de son président sont directement imputées à ce dernier.

Dans la mesure où les statuts de l'ASL n'ont pas été mis à jour, l'ASL a perdu sa personnalité morale et c'est le président du conseil syndical qui se retrouve personnellement responsable sur ses biens propres. Sa RC personnelle n'a aucun effet.

Pourquoi faire porter autant de responsabilités sur le conseil syndical de l'ASL alors que les assurances sont obligatoires ?

1.2 Proposition

Afin de remédier à cette situation qui nous fragilise, il est proposé de mettre en place un contrat de RC afin de couvrir les activités de l'ASL et de son conseil syndical.

En cas de refus, étant donné le caractère légal de cette obligation, le syndic aura mandat pour faire établir un contrat de RC sous un mois.

1.3 Décision

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des travaux, des propositions de contrat et du budget proposé, et après en avoir délibéré :

- Décide d'autoriser les travaux de Résolution - Etablissement d'un contrat d'assurance RC pour l'ASL : O/N

1.4 Choix de l'entreprise prestataire

Les travaux pourront être conduits soit :

- Par l'entreprise choisie par l'assemblée générale :

Ou bien

- par l'entreprise choisie par le délégataire

1.5 Mandat

Pour conduire les travaux, l'assemblée générale décide de :

- donner mandat au syndic : O/N

Ou bien

- Au président de la copropriété : O/N

Ou bien

- Au président du conseil syndical de l'ASL : O/N

1.6 Délégataire

Le délégataire a mandat pour étudier plusieurs propositions et de décider du choix de l'entreprise ou des fournisseurs pour obtenir les meilleures prestations commerciales et techniques, et mettre en œuvre le contrat MRH :

- dans la limite d'un budget maximal de : 1 000 € TTC

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

1.7 Répartition des charges

L'assemblée générale décide que les coûts relatifs aux travaux seront répartis en charges communes générales supportées :

- Par l'ASL - lot n°AL304 (124 tantièmes) : O/N
Ou bien
- Par le regroupement des propriétaires du lot n°ALXXX : O/N
Ou bien
- Par la copropriété n°133 du lot ° AL305 (17 tantièmes) : O/N

1.8 Financement des travaux

L'assemblée générale décide que ces travaux seront financés par :

- le compte « budget de fonctionnement général » : O/N
Ou bien
- le compte « travaux » : O/N

1.9 Honoraires travaux

En application de la législation en vigueur en priorité, et du contrat de syndic en cours de validité, l'assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :

- les honoraires du Syndic font partie des prestations de gestion courante rémunérées par le forfait de gestion courante. : O/N
Ou bien
- 1.5 % TTC du montant des travaux TTC au titre de la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution en cours : O/N

Leur répartition et leur financement seront identiques à ceux adoptés pour les travaux eux-mêmes.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 5 tantièmes
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 3 tantièmes
ont voté contre : 88 copropriétaires représentant 88 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à la majorité simple des copropriétaires

25) Résolution n°25

VIE DE L'IMMEUBLE / Vote de l'adhésion annuelle à l'association Ciel Calme à Magny Les Hameaux

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir son adhésion à l'Association Ciel Calme à Magny Les Hameaux pour l'année 2022.

Pour rappel la cotisation de 2021 était de 450 €.

Sur une base de calcul de : 96 tantièmes,
se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 1 tantième
ont voté pour : 90 copropriétaires représentant 90 tantièmes
ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 5 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires

26) Résolution n°26

VIE DE L'ASL / Création de commissions d'études Sans vote

Le conseil syndical souhaite avancer sur des projets d'amélioration de votre résidence et pour cela propose la création de commissions / groupes de travail sur différents sujets d'amélioration : panneaux photovoltaïques / isolation des façades ...

Tout copropriétaire qui souhaite faire partie de ces groupes d'études peut se rapprocher du conseil syndical.

27) Résolution n°27

JURIDIQUE / Point sur les procédures en cours Sans vote

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

Les conclusions du tribunal concernant le référé de Monsieur LEQUEUX à l'encontre de l'ASL sera transmis avec le présent PV d'Assemblée Générale.

28) Résolution n°28

VIE DE L'ASL / Questions diverses Sans vote

Entretien des espaces verts :

Des demandes de copropriétaires ont été formulées afin de programmer un contrat triennal avec cahier des charges défini auprès de la société CHAMBARD.

Autres sujets :

Mme PLEYE - demande si cela intéresse les copropriétaires de réaliser un vide grenier de la résidence

Mme PLEYE - vérification d'attribution des taxes foncières est demandé par Mme GAUCHET également

M. MADEC - demande d'avoir une note d'information plus régulière

M. MARTY tient à féliciter le conseil syndical pour les réunions pré-AG

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 22:20 .

Fait à : MAGNY LES HAMEAUX
.....

Le Président
.....

Le Secrétaire :
.....

Le Scrutateur :
.....



Matthieu - Hello Syndic

Romain Bouhata

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

**JUGEMENT
PROCÉDURE ACCELEREE AU FOND**

12 MAI 2022

N° RG 21/01646 - N° Portalis DB22-W-B7F-QKF6

DEMANDEUR :

Monsieur Jean-Louis LEQUEUX

né le 27 Avril 1963 à REIMS (51),

demeurant 26 avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 MAGNY LES HAMEAUX,

Non comparant, représenté par Maître Sophie JULIENNE, avocat au barreau de VERSAILLES.

DEFENDEURS :

1/ Le syndicat des copropriétaires de la Résidence DES COTTAGES ensemble 133 avenue Claude Ledoux à MAGNY LES HAMEAUX (78), représenté par son syndic en exercice, la société HELLO SYNDIC, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 828 499 897 dont le siège social est situé 10 rue de Tracy 75002 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

2/ L'Association Syndicale Libre LES COTTAGES DE CRESSELY représenté par son syndic en exercice, la société HELLO SYNDIC, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 828 499 897 dont le siège social est situé 10 rue de Tracy 75002 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Non comparants, représentés par Maître Anne-Laure DUMEAU, avocat postulant au barreau de VERSAILLES ET PAR Maître Audrey BENOIS, avocat plaidant au barreau de PARIS.

DÉBATS TENUS À L'AUDIENCE DU : 14 MARS 2022

Nous, Caroline GUILLEMAIN, Vice-Présidente, assistée de Carla LOPES DOS SANTOS, Greffier,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil, à l'audience du 14 Mars 2022, l'affaire a été mise en délibéré au 12 Mai 2022, date à laquelle le jugement suivant a été rendu.

EXPOSE DU LITIGE

M. Jean-Louis Lequeux est propriétaire d'un pavillon et d'une place de stationnement dépendant de l'ensemble immobilier sis 26 avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 Magny-Les-Hameaux, soumis au régime de la copropriété.

Une association syndicale libre "Les Cottages de Cressely" a été instituée pour administrer les voies et équipements communs.

Par actes d'huissier en date du 1er décembre 2021, M. Jean-Louis Lequeux a fait assigner le syndicat des copropriétaires de la Résidence les Cottages, ensemble 133, avenue Claude Ledoux à Magny Les Hameaux (78), représenté par son syndic, la société HELLO SYNDIC, et l'Association Syndicale Libre les Cottages de Cressely, représentée par son syndic, la société HELLO SYNDIC, devant le président du tribunal judiciaire de Versailles, statuant selon la procédure accélérée au fond, au visa notamment des articles L. 113-16 et suivants et R. 113-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, afin de :

"Condamner le Syndicat des copropriétaires de la Résidence les Cottages d'une part et l'Association Syndicale Libre Les Cottages de Cressely d'autre part, pris en la personne de leur représentant, la Société HELLO SYNDIC, à régulariser une convention avec la Société ISIOHM afin de permettre l'installation d'une borne de recharge électrique sur sa place de stationnement, lot de copropriété n°26, suivant un délai d'un mois à compter de la décision à intervenir.

Condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la Résidence les Cottages d'une part, et l'Association Syndicale Libre Les Cottages de Cressely d'autre part, pris en la personne de leur représentant, la Société HELLO SYNDIC, à verser à Monsieur Jean Louis LEQUEUX la somme de 4.000 € en indemnisation du préjudice moral subi.

Assortir les condamnations prononcées à l'encontre de la Société HELLO SYNDIC en qualité de syndic de copropriété du SDC de la Résidence les Cottages d'une part, et de représentant de l'ASL Les Cottages de Cressely d'autre part, d'une astreinte de 200 € par jour de retard passé un mois à compter de la décision intervenir.

Condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la Résidence les Cottages d'une part, et l'Association Syndicale Libre Les Cottages de Cressely d'autre part, pris en la personne de leur représentant, la Société HELLO SYNDIC à verser à Monsieur Jean Louis LEQUEUX la somme de 3.600 € en application de l'article 700 du CPC.

Condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la Résidence les Cottages d'une part, et l'Association Syndicale Libre Les Cottages de Cressely d'autre part, pris en la personne de leur représentant, la Société HELLO SYNDIC en tous les dépens dont distraction pour ceux la concernant au profit de Maître Sophie JULIENNE qui pourra les recouvrer conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel et sans caution".

Par conclusions soutenues oralement à l'audience, M. Lequeux maintient l'ensemble de ses demandes y ajoutant qu'il sollicite la condamnation *in solidum* du syndicat des copropriétaire et de l'ASL à lui payer une somme de 5.141 € en indemnisation de son préjudice matériel.

Par conclusions soutenues oralement à l'audience, le syndicat des copropriétaires et l'ASL demandent au président du tribunal de débouter M. Lequeux de ses demandes. A titre subsidiaire, ils demandent à voir assortir toute condamnation à signer une convention permettant l'installation d'une borne de recharge électrique de la communication préalable par M. Lequeux d'un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention, d'un schéma de raccordement électrique et d'un projet de convention en bonne et due forme. Ils sollicitent, en tout état de cause, la condamnation de M. Lequeux au paiement de la somme de 2.000 € en réparation de leur préjudice, outre la présentation d'excuses auprès du conseil syndical, ainsi que sa condamnation au paiement d'une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il conviendra de se référer aux conclusions des parties pour un plus ample exposé de leurs moyens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'installation d'une borne de recharge électrique

M. Lequeux explique qu'il a porté le projet d'implanter au sein de la copropriété et de l'ASL des bornes collectives pour la recharge des véhicules électriques ; que celui-ci n'ayant pas abouti, il a poursuivi son projet sur sa place de stationnement privative ; qu'il a envoyé un premier dossier de projet d'installation au syndic, le 7 février 2020, afin d'obtenir les renseignements nécessaires, mais qu'il s'est heurté à de l'hostilité ; qu'il est parvenu malgré tout à constituer un dossier technique, qu'il a renvoyé le 25 juillet 2020 ; que la borne de recharge électrique sera implantée sur sa place de stationnement, le lot n° 26, et raccordée au compteur électrique

appartenant à l'ASL ; qu'il résulte des points d'information figurant aux procès-verbaux des assemblées générales du 22 janvier 2021, qu'il a notifié son intention d'installer une borne et qu'il a communiqué un descriptif détaillé des travaux, assorti d'un plan technique d'intervention, d'un schéma de raccordement électrique et d'une proposition de convention d'accès et d'installation ; que, le 12 mai 2021, il a adressé à l'ancien syndic, la société GIMCOVERMEILLE, l'ensemble des informations et documents utiles à l'établissement d'une convention entre le syndic et le prestataire ; qu'il a, conformément à l'article R. 113-9 du code de la construction et de l'habitation, transmis le devis du prestataire, la société ISIOHM ; que, le 25 juillet 2021, il a notifié au nouveau syndic une proposition de convention fixant les conditions d'accès et d'intervention du prestataire, qui lui a opposé un refus ; qu'en application de l'article L. 113-16 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer sans motif légitime et sérieux à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique ; que, pour satisfaire à la procédure, il aurait été nécessaire de saisir le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, dans un délai de trois mois suivant la notification de son projet ; que le syndicat des copropriétaires n'est pas autorisé à décider des conditions d'implantation de bornes privées au sein de lots privatifs et du choix du fournisseur d'électricité ; qu'il ne pouvait pas se soustraire aux dispositions du code de la construction et de l'habitation par voie d'une résolution votée selon la règle de majorité en assemblée générale ; que la proposition de contrat de la société SOLUPACT ne figurait pas, au demeurant, à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 6 juillet 2021 ; qu'il est fondé, en application de l'article L. 331-1 du code de l'énergie à refuser le contrat SOLUPACT ; que, sur la base de son audit, la société ISIOHM a établi un devis attestant de la faisabilité technique du projet ; que l'installation ENEDIS permet d'utiliser une puissance suffisante pour que plus de 90 copropriétaires puissent recharger leur véhicule par semaine ; que les dispositions du code de la construction et de l'habitation n'imposent pas au copropriétaire d'établir une convention, mais uniquement les informations nécessaires permettant au syndicat des copropriétaires d'établir cette convention en lien avec le prestataire, ce qui justifie que les défendeurs soient condamnés à la régulariser.

Les défendeurs exposent que les rapports entre M. Lequeux et les autres copropriétaires sont très tendus ; qu'ils font état d'un motif légitime et sérieux pour s'opposer aux demandes de ce dernier ; que les travaux envisagés sont techniquement irréalisables ; qu'il n'a pas satisfait aux conditions de l'article R. 113-8 du code de la construction et de l'habitation, imposant la fourniture d'un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique ; que, parmi les pièces qu'il indique avoir notifiées au syndic, le 25 juillet 2020, ne figure aucun plan technique d'intervention et aucun schéma de raccordement électrique ; qu'il produit un simple document POWERPOINT qu'il a lui-même établi ; que le devis de la société ISIOHM transmis ultérieurement ne satisfait pas non plus aux exigences légales ; que son projet n'est pas réalisable techniquement, ce qui explique qu'il n'ait trouvé aucun prestataire en capacité de lui fournir un plan technique d'intervention ; qu'en outre, il ne communique aucun projet de convention établi par la société ISIOHM ; que le recours à une solution commune d'installation de bornes de recharges électriques a été voté en assemblée générale via la société SOLUPACT, avec laquelle les conventions ont été signées le 13 janvier 2022.

Sur ce

L'article L. 113-16 du code de la construction et de l'habitation dispose :

"Le propriétaire d'un bâtiment doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individualisé des consommations, par un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.

Constitue notamment un motif sérieux et légitime au sens du premier alinéa la préexistence de telles installations ou la décision prise par le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires de réaliser de telles installations en vue d'assurer l'équipement nécessaire dans un délai raisonnable.

Afin de lui permettre de réaliser une étude et un devis pour les travaux mentionnés au même premier alinéa, le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic permet l'accès aux locaux techniques de l'immeuble concernés au prestataire choisi par le locataire ou l'occupant de bonne foi".

L'article L. 113-17 ajoute que *"Avant la réalisation des travaux mentionnés à l'article L. 113-16 dans un immeuble collectif, une convention est conclue entre le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic et le prestataire choisi par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire pour la réalisation des travaux" et que "Cette convention fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties et équipements communs pour l'installation, la gestion et l'entretien des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals".*

L'article R. 113-8 précise :

"Pour l'application de l'article L. 113-16, le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un bâtiment soumis au statut de la copropriété notifie son intention de réaliser les travaux mentionnés au même article au copropriétaire bailleur, avec copie au syndic de la copropriété. Lorsque le copropriétaire bailleur est une personne morale, la notification est faite à son représentant légal ou statutaire. En cas d'indivision, la notification est faite à l'un des indivisaires, à charge pour lui d'en informer sans délai ses coindivisaires. Un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, est joint à la notification. Si l'établissement du plan et du schéma a été rendu impossible du fait du syndic ou de ses préposés, ces documents ne sont pas exigés à l'appui de la notification. Dans le délai d'un mois suivant la réception de cette notification, le copropriétaire bailleur notifie au syndic les documents qui lui ont été notifiés par le locataire ou l'occupant de bonne foi. Lorsqu'un copropriétaire souhaite procéder aux travaux mentionnés au premier alinéa, il notifie son intention au syndic ainsi que les documents mentionnés au troisième alinéa.

Lorsqu'il entend s'opposer aux travaux pour un motif sérieux et légitime, notamment lorsque le syndicat de copropriétaires décide de la réalisation des travaux afin d'équiper les places du parc de stationnement du bâtiment, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires saisit, à peine de forclusion, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation du bâtiment, statuant selon la procédure accélérée au fond, dans un délai de trois mois à compter de la notification mentionnée au quatrième ou au cinquième alinéa qui lui a été faite. Le cas échéant, la saisine précise la date à laquelle la décision de réaliser les travaux d'équipement a été prise en assemblée générale.

Dans un délai de quinze jours à compter de cette saisine, le syndic la notifie, selon les cas, au copropriétaire ou au copropriétaire bailleur et au locataire ou à l'occupant de bonne foi.

Le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire peut faire procéder aux travaux conformément au descriptif détaillé mentionné au troisième alinéa lorsque :

1° Aucune saisine du président du tribunal judiciaire ne lui a été notifiée dans le délai mentionné au septième alinéa ;

2° Le syndic représentant le syndicat des copropriétaires s'est opposé aux travaux au motif que le syndicat souhaite les réaliser lui-même et que ces travaux n'ont pas été engagés, au plus tard, trois mois après la saisine du président du tribunal judiciaire mentionnée au sixième alinéa, ou ont été engagés dans ce délai mais n'ont pas été réalisés dans un délai de six mois à compter de la date de cette saisine.

Dans tous les cas, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale suivant la notification mentionnée au quatrième ou au cinquième alinéa qui lui a été faite une information des copropriétaires sur le projet de travaux."

Enfin, l'article R. 113-9 indique :

"Pour l'application de l'article L. 113-17, le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un bâtiment d'habitation collectif notifie au propriétaire du bâtiment les nom, adresse et coordonnées téléphoniques du prestataire avec lequel il a conclu un contrat ayant pour objet les travaux mentionnés à l'article L. 113-16

En cas de copropriété, cette notification est faite au copropriétaire bailleur, qui transmet ces informations au syndic représentant le syndicat des copropriétaires, dans les mêmes formes et dans un délai de quinze jours à compter de la date de la notification qui lui a été faite.

Lorsque les travaux sont réalisés par un copropriétaire, ce dernier notifie les informations prévues au premier alinéa au syndic représentant le syndicat des copropriétaires.

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification qui lui a été faite, le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires conclut la convention prévue à l'article L. 113-17 avec le prestataire chargé de l'équipement des places de stationnement. En cas de copropriété, l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise pour la signature de la convention par le syndic.

Si la convention n'est pas signée dans le délai mentionné à l'alinéa précédent, le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation du bâtiment, statuant selon la procédure accélérée au fond, afin que ce dernier fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire choisi pour réaliser les travaux."

Lorsqu'un copropriétaire souhaite réaliser les travaux prévus à l'article L. 113-16 du code de la construction et de l'habitation, il est ainsi nécessaire qu'il notifie son intention au syndic ainsi qu'un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique.

Il résulte des pièces versées aux débats par M. Lequeux que ce dernier a adressé à l'ancien syndic, la société GIMCOVERMEILLE, par mail du 7 février 2020, un document sous forme de POWERPOINT intitulé "Droit à la prise", manifestement établi par ses soins. Il indique avoir notifié à nouveau son projet, par envoi postal du 25 juillet 2020. Un point d'information a effectivement eu lieu, à ce sujet, lors des assemblées générales du 22 janvier 2021. Cependant, M. Lequeux produit uniquement un devis du prestataire de services, la société ISIOHM, en date du 20 avril 2021, qui figure sur une page, et qui n'atteste pas de la fiabilité technique du projet. Il ne justifie pas avoir notifié un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique.

Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que M. Lequeux n'est pas en mesure de se prévaloir des dispositions précitées du code de la construction et de l'habitation. L'ensemble de ses demandes sera, par suite, rejeté.

Sur les mesures accessoires

Les défendeurs n'établissent pas, pour autant, que le comportement de M. Lequeux aurait dégénéré en faute ni qu'ils auraient subi un quelconque préjudice. Leur demande de dommages et intérêts sera ainsi rejetée. En tout état de cause, il n'entre pas dans les compétences du président du tribunal d'enjoindre au demandeur de présenter des excuses au conseil syndical.

M. Lequeux, qui succombe, sera condamné à payer les dépens.

Il serait inéquitable de laisser le syndicat des copropriétaires et l'ASL supporter la charge des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer. M. Lequeux sera condamné à leur payer à chacun une indemnité de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 481-1 du code de procédure civile, le jugement est exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, rendu selon la procédure accélérée au fond,

Rejette l'ensemble des demandes de M. Jean-Louis Lequeux,

Rejette les demandes du syndicat des copropriétaires de la Résidence les Cottages, ensemble 133, avenue Claude Ledoux à Magny Les Hameaux (78), représenté par son syndic, la société HELLO SYNDIC, et de l'Association Syndicale Libre les Cottages de Cressely, représentée par son syndic, la société HELLO SYNDIC, en réparation de leur préjudice,

Condamne M. Jean-Louis Lequeux à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence les Cottages, ensemble 133, avenue Claude Ledoux à Magny Les Hameaux (78), représenté par son syndic, la société HELLO SYNDIC, et à l'Association Syndicale Libre les Cottages de Cressely, représentée par son syndic, la société HELLO SYNDIC, la somme de 1.000 € à chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. Jean-Louis Lequeux à payer les dépens,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Rappelle que le présent jugement est exécutoire de plein droit par provision.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 MAI 2022 par Caroline GUILLEMAIN, Vice-Présidente, assistée de Carla LOPES DOS SANTOS, Greffier, lesquelles ont signé la minute de la présente décision.

LE GREFFIER
Carla LOPES DOS SANTOS

LA VICE-PRÉSIDENTE
Caroline GUILLEMAIN