



SA FERTORET-COPPIER

RÉGIE DEPUIS 1864

Administrateurs de biens
Gestion locative
Location
Syndic de copropriété

SIÈGE SOCIAL
22, place de la Croix-Rousse
69004 Lyon
T 04 78 28 16 08
F 04 78 27 29 93
courriers@fertoret.fr
www.fertoret.fr

SA FERTORET-COPPIER - Au capital de 200 000 euros -
Siret 965 504 012 00018 - APE 68.32 A - 965 504 012 RCS Lyon -
N° de TVA intracommunautaire FR 92.965.504.012 - Carte
Professionnelle gestion N° 73-28 - Préfecture du Rhône. Garantie
par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - 128, rue
La Botz - 75008 PARIS. - Garantie financière et assurance de
responsabilité civile professionnelle conformes aux articles
L.530-1 et L.530-2 du code des assurances. -
ORIAS n°12 065 628. - Membre de l'UNIS, Union des
Syndicats de l'immobilier. 

N/Réf. : FPD/1091/AG3770

**Syndicat des Copropriétaires
LES CIMAISES
23-25 RUE PIERRE BRUNIER
69300 CALUIRE**

LYON, le 18 Octobre 2017

PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

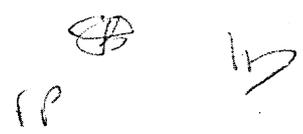
**LES CIMAISES
23-25 RUE PIERRE BRUNIER
69300 CALUIRE**

Qui s'est tenue le

18/10/2017 A 18:00

à l'adresse suivante

**S.A FERTORET COPPIER
69 BD des CANUTS
Salle 1 - Rez-de-Chaussée
69004 LYON**



**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE DIX-HUIT OCTOBRE A DIX-HUIT HEURES**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic SA FERTORET-COPPIER par lettre recommandée avec accusé de réception.

ORDRE DU JOUR

- 1) Désignation du Président de séance *Art.24 Majorité simple*
- 2) Désignation du (des) Scrutateur(s) *Art.24 Majorité simple*
- 3) Désignation du Secrétaire de séance *Art.24 Majorité simple*
- 4) Compte rendu de l'exécution de la mission du Conseil Syndical. *Sans Vote*
- 5) Approbation des comptes de copropriété et de la répartition des dépenses de l'exercice clos le 31/03/2017 *Art.24 Majorité simple*
- 6) Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété (facture, contrats, etc). Coût résultant de cette consultation *Art.24 Majorité simple*
- 7) Quitus à donner au Syndic pour son administration *Art.24 Majorité simple*
- 8) Information sur le recouvrement des charges et la situation des copropriétaires défaillants *Sans Vote*
- 9) Désignation du Syndic, la SA FERTORET-COPPIER, Administrateurs d'immeubles, fixation de la durée de son mandat et acceptation du contrat de syndic joint à la convocation *Art.25 Majorité Absolue*
- 10) Dispense de mise en concurrence du syndic par le conseil syndical. *Art.25 Majorité Absolue*
- 11) Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2018 au 31/03/2019 (joint à la convocation) *Art.24 Majorité simple*
- 12) Fixation du seuil financier à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire
Montant actuel : 1700 euros TTC *Art.25 Majorité Absolue*
- 13) Désignation ou renouvellement du mandat du/des membre(s) du Conseil Syndical *Art.25 Majorité Absolue*
- 14) Montant à partir duquel l'avis du Conseil Syndical est obligatoire pour la signature des contrats et marchés, ou décision de travaux. Montant actuel : 1700 euros TTC *Art.25 Majorité Absolue*
- 15) Montant au-dessous duquel le Conseil Syndical peut donner un avis favorable sur les travaux à exécuter sans nécessité de prendre la décision en Assemblée Générale. Montant actuel : 1700 euros TTC *Art.25 Majorité Absolue*
- 16) Décision à prendre pour confier les archives du Syndicat Des Copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit Syndicat. *Art.25 Majorité Absolue*
- 17) MULTIRISQUES : Autorisation à donner au syndic assisté du Conseil Syndical de souscrire, pour le compte du syndicat des copropriétaires, tout nouveau contrat d'assurances en cas de rupture du contrat en cours, par l'une ou l'autre des parties. *Art.25 Majorité Absolue*
- 18) Création d'une avance de trésorerie permanente si non prévue au règlement de copropriété. *Art.26 Double Majorité*
- 19) Résiliation du contrat annuel de la société DUC et PRENEUF qui assure l'entretien des espaces verts *Art.24 Majorité simple*
- 20) Souscription d'un nouveau contrat de maintenance annuelle des espaces verts *Art.24 Majorité simple*
- 21) Fermeture de la copropriété : Option 1 au moyen d'une barrière levante *Article 25 sans Secd. Vote*
- 22) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. *Article 25 sans Secd. Vote*
- 23) Affectation et financement des travaux *Art.24 Majorité simple*
- 24) Approbation du contrat de maintenance annuelle en cas de vote des travaux d'installation d'une barrière levante *Art.24 Majorité simple*
- 25) Fermeture de la copropriété : Option 2 au moyen d'un portail coulissant *Article 25 sans Secd. Vote*
- 26) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. *Article 25 sans Secd. Vote*
- 27) Affectation et financement des travaux *Art.24 Majorité simple*
- 28) Approbation du contrat de maintenance annuelle en cas de vote des travaux d'installation du portail coulissant *Art.24 Majorité simple*
- 29) Réfection de la clôture côté Impasse du Bois de la Caille *Art.24 Majorité simple*
- 30) Délégation de pouvoir au Conseil syndical *Art.25 Majorité Absolue*
- 31) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. *Art.24 Majorité simple*
- 32) Affectation et financement des travaux *Art.24 Majorité simple*
- 33) Remplacement commutateur de la porte d'accès aux garages *Art.24 Majorité simple*

FR 93

- 34) Délégation de pouvoir au Conseil syndical *Art.25 Majorite Absolue*
- 35) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. *Art.24 Majorité simple*
- 36) Affectation et financement des travaux *Art.24 Majorité simple*
- 37) En cas de vote négatif du point 33 du présent ordre du jour, mise en place d'e deux digicodes en lieu et place de l'accès par clé *Art.25 Majorite Absolue*
- 38) Délégation de pouvoir au Conseil syndical *Art.25 Majorite Absolue*
- 39) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. *Art.25 Majorite Absolue*
- 40) Affectation et financement des travaux *Art.24 Majorité simple*
- 41) Remplacement de la liaison téléphonique analogique existante (ligne RTC = réseau Téléphonique Communauté) desservant la téléalarme de l'ascenseur à l' allée 25 par un module GSM (Global System for Mobile Communications) *Art.25 Majorite Absolue*
- 42) Délégation de pouvoir au Conseil syndical *Art.25 Majorite Absolue*
- 43) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. *Art.25 Majorite Absolue*
- 44) Affectation et financement des travaux *Art.24 Majorité simple*
- 45) Remplacement de la liaison téléphonique analogique existante (ligne RTC = réseau Téléphonique Communauté) desservant la téléalarme de l'ascenseur à l'allée 23 par un module GSM (Global System for Mobile Communications) *Art.25 Majorite Absolue*
- 46) Délégation de pouvoir au Conseil syndical *Art.25 Majorite Absolue*
- 47) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. *Art.25 Majorite Absolue*
- 48) Affectation et financement des travaux *Art.24 Majorité simple*
- 49) Maintien de la cotisation au fonds travaux au taux de 5% conformément à l'article 58-1 de la loi ALUR du 24 mars 2014 *Art.25 Majorite Absolue*
- 50) Questions et remarques diverses *Sans Vote*

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

Sont présents et représentés : 22 copropriétaire(s) représentant 77482/100000^{èmes}

Sont absents : ME&M. COUTIN - PERRET Laure et Stéphane (6551), M. MARECHAL JEAN-LUC (3909), M. MESSONNIER MARCEL (411), M/ME MIGNOT (3168), M. PROST L.F. DAMIEN (1527), M. ROBINO GERARD (6952)

Soit 6 copropriétaire(s) absents représentant 22518 / 100000^{èmes}

=====

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

<p>1) Désignation du Président de séance <i>Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple</i></p>

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés désignent **Madame DUBOIS**, comme Président de séance.

Est arrivé en cours de séance : ME&M. COUTIN - PERRET Laure et Stéphane*.

* La feuille de présence fait désormais référence à **84033 tantièmes présents ou représentés** et 15967 tantièmes absents.

POUR : 23 copropriétaires représentant 84033 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 84033/84033 tantièmes.

CP JB

2) Désignation du (des) Scrutateur(s)

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés désignent monsieur BONZOM , comme Scrutateur de séance.

POUR : 23 copropriétaires représentant 84033 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 84033/84033 tantièmes.

3) Désignation du Secrétaire de séance

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés désignent monsieur PIRAUD, comme Secrétaire de séance.

POUR : 23 copropriétaires représentant 84033 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 84033/84033 tantièmes.

4) Compte rendu de l'exécution de la mission du Conseil Syndical.

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le conseil syndical informe les copropriétaires des actions menées durant l'exercice écoulé.

La régie FERTORET informe le remplacement de monsieur MITRI par monsieur PIRAUD (f.piraud@fertoret.fr)

Voir le compte rendu établi par le conseil syndical est annexé au présent procès verbal.

L'assemblée générale demande à la société intervenue lors des travaux réfection des murs de remplacement d'une tuile cassé.

5) Approbation des comptes de copropriété et de la répartition des dépenses de l'exercice clos le 31/03/2017 *Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple*

Jointes à la convocation :

- situation de la trésorerie de la copropriété (annexe n°1),
- décompte des charges de l'exercice concerné (annexes n° 2 et 3),
- situation des travaux (annexes n° 4 et 5) - non transmis si pas de travaux,
- liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs (annexe n° 6 et 7).

Tous les copropriétaires ont la possibilité de consulter les pièces justificatives des charges dans les bureaux du syndic, aux heures ouvrables, entre la réception de la présente convocation et l'assemblée générale, après avoir pris rendez-vous avec les bureaux du syndic.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés déclarent avoir reçu les éléments d'appréciation nécessaires au niveau comptable et ils approuvent, sans réserve, **les comptes de copropriété clos le 31 mars 2017.**

Est arrivé en cours de séance : M. MARECHAL JEAN-LUC, M/ME MIGNOT *.

* La feuille de présence fait désormais référence à 91110 tantièmes présents ou représentés et 8890 tantièmes absents.

POUR : 25 copropriétaires représentant 91110 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91110/91110 tantièmes.

FP 83 13

6) Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété (facture, contrats, etc). Coût résultant de cette consultation *Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple*

RESOLUTION :

Le Syndic précise que tous les copropriétaires ont la possibilité de venir consulter les pièces des dépenses dans ses Bureaux entre la réception de la convocation et l'Assemblée Générale statuant sur les comptes. Il demande aux copropriétaires de prendre rendez-vous, aux heures ouvrables, au préalable afin d'éviter un encombrement de ses services.

Le syndic précise que cette consultation n'engendre aucun coût supplémentaire dans les conditions ci-dessus.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

7) Quitus à donner au Syndic pour son administration

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés déclarent avoir reçu les informations suffisantes sur la gestion du syndicat, et ils donnent quitus au Syndic pour son administration.

CONTRE : 25 copropriétaires représentant 91110 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est REJETEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91110/91110 tantièmes.

8) Information sur le recouvrement des charges et la situation des copropriétaires défaillants

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le syndic précise qu'il ne rencontre pas de difficultés concernant le recouvrement des charges de copropriété

9) Désignation du Syndic, la SA FERTORET-COPPIER, Administrateurs d'immeubles, fixation de la durée de son mandat et acceptation du contrat de syndic joint à la convocation

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés désignent comme syndic de la copropriété la **S.A FERTORET-COPPIER** pour une durée de 12 mois, de la date de la présente assemblée générale (pour se terminer au plus tard 6 mois après la date de clôture des comptes) **soit jusqu'au 30/09/2017** .

La mission, les honoraires annuels pour l'exercice en cours (soit 4 820 HT + TVA au taux normal en vigueur) et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat type de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 26 mars 2014, Les copropriétaires présents et représentés, sont informés :

- que le Syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application, pour exercer son activité professionnelle de gestion immobilière,
- qu'un compte bancaire séparé au nom et pour le compte du Syndicat Des Copropriétaires (SDC) est ouvert auprès de la banque MARTIN MAUREL - 23 rue Neuve - 69001 LYON.

L'assemblée désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

POUR : 24 copropriétaires représentant 87381 tantièmes

CONTRE : 1 copropriétaire représentant 3729 tantièmes

Soit : M. COCCONCELLI J. DOMINIQUE (3729)

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 87381/100000 tantièmes.

FR S B

10) Dispense de mise en concurrence du syndic par le conseil syndical.

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

La loi du 6 août 2015 a prévu que tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Les copropriétaires peuvent parallèlement demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, l'assemblée générale précédente pourra décider de déroger à cette mise en concurrence par le conseil syndical

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés dispensent le conseil syndical de mettre en concurrence le syndic lors de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation du syndic. Cette dispense n'enlève pas le droit pour tout copropriétaire de soumettre, dans les formes prévues par la loi, tout projet de contrat de syndic concurrent.

CONTRE : 24 copropriétaires représentant **87201 tantièmes**
ABSTENTION : 1 copropriétaire représentant **3909 tantièmes**
Soit : M. MARECHAL JEAN-LUC (3909)

En vertu de quoi cette résolution est REJETEE à la majorité des voix (soit au moins 50000/100000 tantièmes) de tous les copropriétaires.

11) Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2018 au 31/03/2019

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Les provisions sont exigibles selon la loi, sauf dispositions contraires du règlement de copropriété, au 1^{er} jour de la période considérée soit (sur une année civile) au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le budget prévisionnel s'élevant globalement à **50 000 € pour les charges courantes**. Selon la repartition de charge suivante :

Clé 100 (CHARGES COMMUNES GENERALES) : 29810 €
Clé 351 (CHARGES BATIMENT A – 25) : 2625 €
Clé 356 (CHARGES BATIMENT B – 23) : 2810 €
Clé 500 (PARKINGS GARAGES) : 1540 €
Clé 701 (ASCENSEUR A – 25) : 3370 €
Clé 702 (ASCENSEUR B – 23) : 4040 €
Clé 805 (EAU FROIDE) : 5290 €
Clé 920 (COMPTEURS EAU) : 515 €

POUR : 22 copropriétaires représentant **76951 tantièmes**
ABSTENTION : 3 copropriétaires représentant **14159 tantièmes**
Soit : LANEN THIERRY (5699), M. TOUSSAINT S. & GLEYZE E. (3181), M/ME VASSOILLE MARIUS (5279)

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 76951/76951 tantièmes.

12) Fixation du seuil financier à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire

Montant actuel : 1700 euros TTC *Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue*

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent à **1700 euros TTC** le seuil financier à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.

POUR : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**
En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 91110/100000 tantièmes.

FR SB

13) Désignation ou renouvellement du mandat du/des membre(s) du Conseil Syndical

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Allée 23 :

Titulaires : Mlle RIZOUD et Mr MIGNOT

Suppléants : Mr LANEN et Mr BONZOM

Allée 25 :

Titulaires : Mme CARDI et Mme DUBOIS

Suppléants : Mme PERRET et Mme DE ARAUJO

RESOLUTION :

La durée du mandat des membres du conseil syndical est fixée à **12 mois**.

Les membres du conseil syndical désigneront le Président du conseil syndical et communiqueront, ultérieurement, au syndic le nom de celui-ci.

Les copropriétaires présents et représentés sont appelés à se prononcer sur la candidature ou le renouvellement des membres du Conseil Syndical et nomment :

Allée 23 :

Titulaires : Mlle RIZOUD et Mr MIGNOT

Suppléants : Mr LANEN et Mr BONZOM

Allée 25 :

Titulaires : Mme CARDI et Mme DUBOIS

Suppléants : Mme PERRET et Mme DE ARAUJO

POUR : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 91110/100000 tantièmes.

14) Montant à partir duquel l'avis du Conseil Syndical est obligatoire pour la signature des contrats et marchés, ou décision de travaux. Montant actuel : 1700 euros TTC

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent à **1700 euros TTC** le montant à partir duquel l'avis du conseil syndical est obligatoire pour la signature de contrats et marchés, ou décision de travaux d'entretien courant.

POUR : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 91110/100000 tantièmes.

15) Montant au-dessous duquel le Conseil Syndical peut donner un avis favorable sur les travaux à exécuter sans nécessité de prendre la décision en Assemblée Générale. Montant actuel : 1700 euros TTC

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant en dessous duquel le Conseil Syndical peut donner un avis favorable sur les travaux à exécuter sans nécessité de prendre la décision en Assemblée Générale est fixé à **1 700 euros TTC**.

POUR : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 91110/100000 tantièmes.

16) Décision à prendre pour confier les archives du Syndicat Des Copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit Syndicat. Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Au regard des difficultés inhérentes à la conservation et à la transmission des archives en cas de changement de syndic, le législateur, dans le cadre de la loi ALUR préconise désormais le recours à une société d'archivage externalisée pour la conservation des archives de la Copropriété.

F.P.  

En effet, le recours à un prestataire spécialisé assure une gestion rigoureuse et sécurisée des archives (dont le Syndicat Des Copropriétaires est le seul propriétaire) permettant ainsi la bonne administration de la copropriété.

Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. La facturation est donc établie au nom du syndicat des copropriétaires par la société PRO ARCHIVES et apparaît dans les comptes annuels.

Proposition **PRO ARCHIVES** : 3,53 € HT/an et par lot principal (28 lots) soit **118.61 € TTC/an** (TVA 20%).

RESOLUTION :

L'assemblée générale accepte de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES d'un montant de **118.61 € TTC** et d'une durée de 5 ans renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 1 an avec préavis de dénonciation de 3 mois.

CONTRE : 16 copropriétaires représentant **54634 tantièmes**

ABSTENTION : 9 copropriétaires représentant **36476 tantièmes**

Soit : M. BONIN ROGER (3832), M. BONZOM GEORGES (3729), MME CHAPELET CECILE (3262), M. CHRISTOPHE Jean-Claude (3765), M. COCCONCELLI J. DOMINIQUE (3729), M. DUMONT DIDIER (6523), . LANEN THIERRY (5699), MME LEGAY NICOLE (2756), M. TOUSSAINT S. & GLEYZE E. (3181)

En vertu de quoi cette résolution est REJETEE à la majorité des voix (soit au moins 50000/100000 tantièmes) de tous les copropriétaires.

17) MULTIRISQUES : Autorisation à donner au syndic assisté du Conseil Syndical de souscrire, pour le compte du syndicat des copropriétaires, tout nouveau contrat d'assurances en cas de rupture du contrat en cours, par l'une ou l'autre des parties. Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés autorisent le syndic assisté du Conseil Syndical de souscrire, pour le compte du syndicat des copropriétaires, tout nouveau contrat d'assurances en cas de rupture du contrat en cours, par l'une ou l'autre des parties.

POUR : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 91110/100000 tantièmes.

18) Création d'une avance de trésorerie permanente si non prévue au règlement de copropriété. Majorité nécessaire : Art.26 Double Majorite

Mise en place d'une avance de trésorerie permanente afin de palier à d'éventuelles insuffisances de trésorerie pouvant être générées par :

- Retards dans le règlement des charges (provisions trimestrielles, provisions sur travaux et soldes de charges)
- Règlements annuels ou semestriels d'avances de certaines dépenses (primes d'assurance, contrats d'entretien, etc...)
- Dépenses non budgétées mais indispensables au bon fonctionnement des éléments d'équipements collectifs. Le montant de cette avance ne peut dépasser le 1/6 du montant du budget prévisionnel.

La somme correspondant à cette avance de trésorerie sera portée au crédit du compte bancaire séparé (ou sous compte bancaire) ouvert au nom de la copropriété.

Lors de la vente des lots, la quote-part du copropriétaire vendeur sur cette avance de trésorerie ne sera pas restituée et bénéficiera à l'acquéreur. Charge au vendeur d'en tenir compte lors de la fixation du prix de vente.

La loi ALUR du 26/03/2014 nécessite de prendre ce type de précaution afin d'éviter à la copropriété de payer des agios bancaires et permettre de régler les fournisseurs dans les délais légaux sans interruption des services et fournitures.

Le syndic propose la création d'une avance de trésorerie permanente.

FP S 127

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident :

- De créer une avance de trésorerie permanente de **d'un montant de ... €** (n'excédant pas 1/6° du budget prévisionnel de l'exercice en cours à la date de la présente assemblée).
- Que le montant de l'avance de trésorerie permanente votée sera appelé de la manière suivante :
 - Clé de répartition : **100 - CHARGES COMMUNES GENERALES**
 - Date d'exigibilité des fonds :

CONTRE : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est REJETEE. La majorité des 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires (soit au moins 66667/100000 tantièmes) n' a pas été atteinte.

19) Résiliation du contrat annuel de la société DUC et PRENEUF qui assure l'entretien des espaces verts Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de résilier le contrat annuel de la société DUC ET PRENEUF qui assure l'entretien des espaces verts.

POUR : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91110/91110 tantièmes.

20) Souscription d'un nouveau contrat de maintenance annuelle des espaces verts
Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Devis **ESPACES VERTS LOISIRS** du 13/04/2017 d'un montant de **2388 € TTC**

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- **Souscrire un nouveau contrat d'entretien annuel des espaces verts,**
- Retenir un coût global de € TTC,
- Confier le chantier à l'entreprise

OU

- Ne pas retenir d'entreprise pour l'instant, la présente décision étant subordonnée à l'approbation de la résolution suivante (DELEGATION DE POUVOIR).

CONTRE : 25 copropriétaires représentant **91110 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est REJETEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91110/91110 tantièmes.

L'ASSEMBLEE GENERALE DEMANDE AU SYNDIC DE PRESENTER PLUS DE DEVIS A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE. L'ENTRETIEN ESPACE VERT SERA FAIT SUR DEVIS A LA DEMANDE

21) Fermeture de la copropriété : Option 1 au moyen d'une barrière levante
Majorité nécessaire : Article 25 sans Secd. Vote

La loi ALUR promulguée le 26/03/2014 a introduit un changement des règles de majorité pour l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.

Ces décisions se prennent maintenant à la majorité de l'article 25 soit la Majorité Absolue sans second vote.

Devis **AGESCA** du 16/01/2017 d'un montant de **6 082.69 € TTC Hors-option**
(y compris les options – Prix unitaire émetteur radio 35.20 € TTC)

Devis **AJC MAINTENANCE** du 31/03/2017 d'un montant de **6 568 € TTC Hors-options**
(Prix unitaire émetteur radio 36.30 € TTC)

Devis ARES du 29/12/2016 d'un montant de 7881.50 € TTC
(Prix unitaire émetteur radio 35.20 € TTC)

Devis COICAUD du 15/12/2016 d'un montant de 7464.05 € TTC
(Prix unitaire émetteur radio 37.02 € TTC)

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- **La mise en place d'une barrière levante,**
- Retenir un coût global de € TTC,
- Confier le chantier à l'entreprise

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

22) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. Majorité nécessaire : Article 25 sans Secd. Vote

Barème

Etudes techniques, réalisation d'un diagnostic (DPE, audit, DTG...), mise en place d'équipements communs (fibre optique, répartiteurs de chauffage, compteurs d'eau, de calories...) :

- **Vacations horaires selon le 7.2.1 du contrat de syndic**

Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant
Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;
Travaux d'amélioration, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments

- Jusqu'à 15 000 € HT : 3,5 % HT du montant total HT des travaux votés
- de 15 000 à 35 000 € HT : 3 % HT du montant total HT des travaux votés
- au-delà de 35 000 € HT : 2.5 % HT du montant total HT des travaux votés

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent les honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre) des travaux votés à la résolution n° 21 à **3.5 % HT du montant HT des travaux votés**, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 et en application du contrat de Syndic.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

23) Affectation et financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Toute commande de travaux décidés en Assemblée Générale ne pourra être effectuée que lorsque la totalité des fonds appelés sera disponible.

Afin d'être en conformité avec les dispositions légales (notamment en cas de vente d'un bien), un calendrier doit être établi sur des dates certaines.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant total des travaux votés sera appelé de la manière suivante :

Clé de répartition : **100 - CHARGES COMMUNES GENERALES**
Date d'exigibilité des fonds :

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

24) Approbation du contrat de maintenance annuelle en cas de vote des travaux d'installation d'une barrière levante Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Devis AGESCA du 16/01/2017

FP. 3 15

- ☛ Contrat SIMPLE Offert la première année

Après la première année

- ☛ Contrat n° C008500 : 261 € HT pour un an
(Intervention en journée du lundi au samedi pour tout appel avant 18h)
- ☛ Contrat n° C008500 : 281 € HT pour un an
(Intervention en journée du lundi au samedi + abonnement au service 24/24)

- ☛ Contrat n° C008500 : 234 € HT pour trois ans
(Intervention en journée du lundi au samedi pour tout appel avant 18h)
- ☛ Contrat n° C008500 : 254 € HT pour trois ans
(Intervention en journée du lundi au samedi + abonnement au service 24/24)

- ☛ Contrat n° C008500 : 209 € HT pour cinq ans
(Intervention en journée du lundi au samedi pour tout appel avant 18h)
- ☛ Contrat n° C008500 : 229 € HT pour cinq ans
(Intervention en journée du lundi au samedi + abonnement au service 24/24)

Devis **AJC MAINTENANCE** du 31/03/2017

- ☛ Contrat Catégorie 1 : 200 € HT par an
- ☛ Contrat Catégorie 2 : 325 € HT par an
- ☛ Contrat Catégorie 3 : 700 € HT par an

- ☛ Contrat ARGENT : 180 € HT par an
- ☛ Contrat OR : 276 € HT par an
- ☛ Contrat OR + ASTREINTE : 353.28 € HT par an
- ☛ Contrat PLATINE : 460.80 € HT pour 3 ans
- ☛ Contrat PLATINE + ASTREINTE : 529.92 € HT pour 3 ans

Devis **COICAUD** du 15/12/2016

- ☛ Contrat « 2 VISITES » : 235.20 € HT par an
- ☛ Contrat « 2 VISITES » JOUR & NUITS – 7J/7 – INTERVENTIONS D'URGENCES : 496.80 € HT par an

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de retenir le contrat annuel de la société _____ pour assurer la maintenance de la barrière levante.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

25) Fermeture de la copropriété : Option 2 au moyen d'un portail coulissant

Majorité nécessaire : Article 25 sans Secd. Vote

La loi ALUR promulguée le 26/03/2014 a introduit un changement des règles de majorité pour l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.

Ces décisions se prennent maintenant à la majorité de l'article 25 soit la Majorité Absolue sans second vote.

Devis **AGESCA** du 16/01/2017 d'un montant de **14 961.52 € TTC** Hors-options
(Prix unitaire émetteur radio 35.20 € TTC et badge 9.90 € TTC)

Devis **ARES** du 29/12/2016 d'un montant de **17 248 € TTC**
(Prix unitaire émetteur radio 33 € TTC et badge 12 € TTC)

Devis **AJC MAINTENANCE** du 31/03/2017 d'un montant de **20 005.47 € TTC**
(Y compris l'option – Prix unitaire émetteur radio 36.30 € TTC)

Devis **COICAUD** du 15/12/2016 d'un montant de **22 430.98 € TTC**
(Prix unitaire émetteur radio 37.02 € TTC)

RESOLUTION :

FP. 88

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- La mise en place d'un portail coulissant,
- Retenir un coût global de € TTC,
- Confier le chantier à l'entreprise,

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

26) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. Majorité nécessaire : Article 25 sans Secd. Vote

Barème

Etudes techniques, réalisation d'un diagnostic (DPE, audit, DTG...), mise en place d'équipements communs (fibre optique, répartiteurs de chauffage, compteurs d'eau, de calories...):

- **Vacations horaires** selon le 7.2.1 du contrat de syndic

Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant

Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

Travaux d'amélioration, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments

- Jusqu'à 15 000 € HT : 3,5 % HT du montant total HT des travaux votés
- de 15 000 à 35 000 € HT : 3 % HT du montant total HT des travaux votés
- au-delà de 35 000 € HT : 2.5 % HT du montant total HT des travaux votés

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent les honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre) des travaux votés à la résolution n° 25 à 3.5 % HT du **montant HT des travaux votés**, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 et en application du contrat de Syndic.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOTES

27) Affectation et financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Toute commande de travaux décidés en Assemblée Générale ne pourra être effectuée que lorsque la totalité des fonds appelés sera disponible.

Afin d'être en conformité avec les dispositions légales (notamment en cas de vente d'un bien), un calendrier doit être établi sur des dates certaines.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant total des travaux votés sera appelé de la manière suivante :

Clé de répartition : **100 - CHARGES COMMUNES GENERALES**

Date d'exigibilité des fonds :

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

28) Approbation du contrat de maintenance annuelle en cas de vote des travaux d'installation du portail coulissant Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Devis AGESCA du 16/01/2017

- Contrat SIMPLE Offert la première année

Après la première année

- Contrat n° C008499 : 288 € HT pour un an

(Intervention en journée du lundi au samedi pour tout appel avant 18h)

- Contrat n° C008499 : 308 € HT pour un an

(Intervention en journée du lundi au samedi + abonnement au service 24/24)

FR 33 b

☛ Contrat n° C008499 : 258 € HT pour trois ans
(Intervention en journée du lundi au samedi pour tout appel avant 18h)
☛ Contrat n° C008499 : 230 € HT pour trois ans
(Intervention en journée du lundi au samedi + abonnement au service 24/24

☛ Contrat n° C008499 : 230 € HT pour cinq ans
(Intervention en journée du lundi au samedi pour tout appel avant 18h)
☛ Contrat n° C008499 : 250 € HT pour cinq ans
(Intervention en journée du lundi au samedi + abonnement au service 24/24

Devis **AJC MAINTENANCE** du 31/03/2017

☛ Contrat Catégorie 1 : 200 € HT par an
☛ Contrat Catégorie 2 : 325 € HT par an
☛ Contrat Catégorie 3 : 700 € HT par an

Devis **ARES** du 29/12/2016

☛ Contrat ARGENT : 231.75 € HT par an
☛ Contrat OR : 355.35 € HT par an
☛ Contrat OR + ASTREINTE : 454.85 € HT par an
☛ Contrat PLATINE : 593.28 € HT par an
☛ Contrat PLATINE + ASTREINTE : 682.27 € HT par an

Devis **COICAUD** du 15/12/2016

☛ Contrat « 2 VISITES » JOUR : 266.40 € HT par an
☛ Contrat « 2 VISITES » JOUR & NUITS – 7J/7 : 528 € HT par an
☛ Contrat « DEPANNAGES » JOUR : 532.80 € HT par an
☛ Contrat « DEPANNAGES » JOUR & NUITS – 7J/7 : 883.80 € HT par an

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de retenir le contrat annuel de la société _____
d'un montant TTC de _____ par an pour assurer la maintenance du portail coulissant.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

29) Réfection de la clôture côté Impasse du Bois de la Caille

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Devis **COICAUD** du 07/12/2016 d'un montant de **2787.40 € TTC**
Devis **ARES** du 30/08/2017 d'un montant de **4724.50 € TTC**
Devis **AGESCA** du 30/08/2017 d'un montant de **10 766.92 € TTC**

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- Réfection de la clôture côté Impasse du Bois de la Caille,
- Retenir un coût global de € TTC,
- Confier le chantier à l'entreprise

OU

- Ne pas retenir d'entreprise pour l'instant, la présente décision étant subordonnée à l'approbation de la résolution suivante (DELEGATION DE POUVOIR).

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

30) Délégation de pouvoir au Conseil syndical

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés délèguent au Conseil syndical ou à une commission ci-après désignée :

- Le choix de(s) entreprise(s) dans la limite du budget qui vient d'être fixé.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

F.P. [Signature]

31) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Barème

Etudes techniques, réalisation d'un diagnostic (DPE, audit, DTG...), mise en place d'équipements communs (fibre optique, répartiteurs de chauffage, compteurs d'eau, de calories...) :

- Vacations horaires selon le 7.2.1 du contrat de syndic

Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant

Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

Travaux d'amélioration, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments

- Jusqu'à 15 000 € HT : 3,5 % HT du montant total HT des travaux votés
- de 15 000 à 35 000 € HT : 3 % HT du montant total HT des travaux votés
- au-delà de 35 000 € HT : 2.5 % HT du montant total HT des travaux votés

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent les honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre) des travaux votés à la résolution n° 29 à **3.5 % HT du montant HT des travaux votés**, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 et en application du contrat de Syndic.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

32) Affectation et financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Toute commande de travaux décidés en Assemblée Générale ne pourra être effectuée que lorsque la totalité des fonds appelés sera disponible.

Afin d'être en conformité avec les dispositions légales (notamment en cas de vente d'un bien), un calendrier doit être établi sur des dates certaines.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant total des travaux votés sera appelé de la manière suivante :

Clé de répartition : **100 - CHARGES COMMUNES GENERALES**

Date d'exigibilité des fonds : _____

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

33) Remplacement commutateur de la porte d'accès aux garages

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Devis OTIS du 28/06/2016 d'un montant de **576.13 € TTC (Prix maintenu)**

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- **REMETTRE EN ETAT** le commutateur de la porte d'accès aux garages N-1
- Retenir un coût global de **576.13. € TTC**,
- Confier le chantier à l'entreprise **OTIS**

POUR : 22 copropriétaires représentant 23 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 23/23 tantièmes.

FR. 33
M

34) Délégation de pouvoir au Conseil syndical

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés délèguent au Conseil syndical ou à une commission ci-après désignée :

- Le choix de(s) entreprise(s) dans la limite du budget qui vient d'être fixé.

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET

35) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Barème

Etudes techniques, réalisation d'un diagnostic (DPE, audit, DTG...), mise en place d'équipements communs (fibre optique, répartiteurs de chauffage, compteurs d'eau, de calories...) :

- **Vacations horaires** selon le 7.2.1 du contrat de syndic

Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant

Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

Travaux d'amélioration, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments

- Jusqu'à 15 000 € HT : 3,5 % HT du montant total HT des travaux votés
- de 15 000 à 35 000 € HT : 3 % HT du montant total HT des travaux votés
- au-delà de 35 000 € HT : 2.5 % HT du montant total HT des travaux votés

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent les honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre) des travaux votés à la résolution n° 33 à **3.5 % HT du montant HT des travaux votés**, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 et en application du contrat de Syndic.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

36) Affectation et financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Toute commande de travaux décidés en Assemblée Générale ne pourra être effectuée que lorsque la totalité des fonds appelés sera disponible.

Afin d'être en conformité avec les dispositions légales (notamment en cas de vente d'un bien), un calendrier doit être établi sur des dates certaines.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant total des travaux votés sera appelé de la manière suivante :

Clé de répartition : **500 - CHARGES GARAGES**

Date d'exigibilité des fonds : **01/11/2017 pour 100% du montant**

POUR : 22 copropriétaires représentant **23 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit **23/23 tantièmes**.

37) En cas de vote négatif du point 33 du présent ordre du jour, mise en place de deux digicodes en lieu et place de l'accès par clé. Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

Devis OTIS du 22/09/2017 d'un montant de **1455.71 € TTC**

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- Effectuer les travaux de mise en place de deux digicodes en lieu et place de l'accès par clé,

33
E.P.B.

- Retenir un coût global de € TTC,
- Confier le chantier à l'entreprise,

CONTRE : 22 copropriétaires représentant 23 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est REJETEE à la majorité des voix (soit au moins 13/26 tantièmes) de tous les copropriétaires.

38) Délégation de pouvoir au Conseil syndical

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés délèguent au Conseil syndical ou à une commission ci-après désignée :

- Le choix de(s) entreprise(s) dans la limite du budget qui vient d'être fixé.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

39) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

Barème

Etudes techniques, réalisation d'un diagnostic (DPE, audit, DTG...), mise en place d'équipements communs (fibre optique, répartiteurs de chauffage, compteurs d'eau, de calories...) :

- **Vacations horaires** selon le 7.2.1 du contrat de syndic

Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant

Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

Travaux d'amélioration, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments

- Jusqu'à 15 000 € HT : 3,5 % HT du montant total HT des travaux votés
- de 15 000 à 35 000 € HT : 3 % HT du montant total HT des travaux votés
- au-delà de 35 000 € HT : 2.5 % HT du montant total HT des travaux votés

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent les honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre) des travaux votés à la résolution n° 37 à **3.5 % HT du montant HT des travaux votés**, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 et en application du contrat de Syndic.

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET

40) Affectation et financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Toute commande de travaux décidés en Assemblée Générale ne pourra être effectuée que lorsque la totalité des fonds appelés sera disponible.

Afin d'être en conformité avec les dispositions légales (notamment en cas de vente d'un bien), un calendrier doit être établi sur des dates certaines.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant total des travaux votés sera appelé de la manière suivante :

Clé de répartition : **500 - CHARGES GARAGES**

Date d'exigibilité des fonds :

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET

CP 5 15

41) Remplacement de la liaison téléphonique analogique existante (ligne RTC = réseau Téléphonique Communauté) desservant la téléalarme de l'ascenseur à l' allée 25 par un module GSM (Global System for Mobile Communications) Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Cette solution vous permet de remplacer les lignes téléphoniques filaires historiques, et d'intégrer au contrat d'entretien de l'ascenseur les frais d'abonnement et de communications inhérents à ce type de technologie (10.50 € HT par mois). Tarif plus économique que l'abonnement RTC actuel (une économie d'environ 50% sur vos factures actuelles).

Devis **THYSSENKRUPP ASCENSEURS** du 20/05/2017 d'un montant de **616 € TTC**

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- Remplacer la liaison téléphonique analogique existante (ligne RTC = réseau Téléphonique Communauté) desservant la téléalarme de l'ascenseur à l'allée 25 par un module GSM (Global System for Mobile Communications),
- Retenir un coût global de **616 € TTC**,
- Confier le chantier à l'entreprise **THYSSENKRUPP**.

POUR : 16 copropriétaires représentant **937 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit **937/1000 tantièmes**.

42) Délégation de pouvoir au Conseil syndical

Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés délèguent au Conseil syndical ou à une commission ci-après désignée :

- Le choix de(s) entreprise(s) dans la limite du budget qui vient d'être fixé.

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET

43) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. Majorité nécessaire : Art.25 Majorite Absolue

Barème

Etudes techniques, réalisation d'un diagnostic (DPE, audit, DTG...), mise en place d'équipements communs (fibre optique, répartiteurs de chauffage, compteurs d'eau, de calories...) :

- **Vacations horaires** selon le 7.2.1 du contrat de syndic

Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant

Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

Travaux d'amélioration, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments

- Jusqu'à 15 000 € HT : 3,5 % HT du montant total HT des travaux votés
- de 15 000 à 35 000 € HT : 3 % HT du montant total HT des travaux votés
- au-delà de 35 000 € HT : 2.5 % HT du montant total HT des travaux votés

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent les honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre) des travaux votés à la résolution n° 41 à **3.5 % HT du montant HT des travaux votés**, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 et en application du contrat de Syndic.

CONTRE : 16 copropriétaires représentant **937 tantièmes**

En vertu de quoi cette résolution est REJETEE à la majorité des voix (soit au moins 500/1000 tantièmes) de tous les copropriétaires.

S
R.P.

44) Affectation et financement des travaux*Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple*

Toute commande de travaux décidés en Assemblée Générale ne pourra être effectuée que lorsque la totalité des fonds appelés sera disponible.

Afin d'être en conformité avec les dispositions légales (notamment en cas de vente d'un bien), un calendrier doit être établi sur des dates certaines.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant total des travaux votés sera appelé de la manière suivante :

Clé de répartition : **701 - ASCENSEUR A**

Date d'exigibilité des fonds : **01/12/2017 pour 100% du montant**

POUR : 16 copropriétaires représentant **937 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 937/937 tantièmes.

45) Remplacement de la liaison téléphonique analogique existante (ligne RTC = réseau Téléphonique Communauté) desservant la téléalarme de l'ascenseur à l'allée 23 par un module GSM (Global System for Mobile Communications) Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

Cette solution vous permet de remplacer les lignes téléphoniques filaires historiques, et d'intégrer au contrat d'entretien de l'ascenseur les frais d'abonnement et de communications inhérents à ce type de technologie (10.50 € HT par mois). Tarif plus économique que l'abonnement RTC actuel (une économie d'environ 50% sur vos factures actuelles).

Devis **THYSSENKRUPP ASCENSEURS** du 20/05/2017 d'un montant de **616 € TTC**

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident de :

- Remplacer la liaison téléphonique analogique existante (ligne RTC = réseau Téléphonique Communauté) desservant la téléalarme de l'ascenseur à l'allée 23 par un module GSM (Global System for Mobile Communications),
- Retenir un coût global de **616€ TTC**,
- Confier le chantier à l'entreprise **OTTIS**

POUR : 16 copropriétaires représentant **976 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 976/1000 tantièmes.

46) Délégation de pouvoir au Conseil syndical*Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue***RESOLUTION :**

Les copropriétaires présents et représentés délèguent au Conseil syndical ou à une commission ci-après désignée :

- Le choix de(s) entreprise(s) dans la limite du budget qui vient d'être fixé.

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET

47) Approbation des honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux ou études votés. Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

Barème

Etudes techniques, réalisation d'un diagnostic (DPE, audit, DTG...), mise en place d'équipements communs (fibre optique, répartiteurs de chauffage, compteurs d'eau, de calories...):

- Vacations horaires selon le 7.2.1 du contrat de syndic

Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant

Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

Travaux d'amélioration, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments

- Jusqu'à 15 000 € HT : 3,5 % HT du montant total HT des travaux votés
- de 15 000 à 35 000 € HT : 3 % HT du montant total HT des travaux votés
- au-delà de 35 000 € HT : 2.5 % HT du montant total HT des travaux votés

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés fixent les honoraires du Syndic pour la gestion financière, comptable et administrative (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre) des travaux votés à la résolution n° 45 à 3.5 % HT du montant HT des travaux votés, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 et en application du contrat de Syndic.

CONTRE : 16 copropriétaires représentant 976 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est REJETEE à la majorité des voix (soit au moins 500/1000 tantièmes) de tous les copropriétaires.

48) Affectation et financement des travaux

Majorité nécessaire : Art.24 Majorité simple

Toute commande de travaux décidés en Assemblée Générale ne pourra être effectuée que lorsque la totalité des fonds appelés sera disponible.

Afin d'être en conformité avec les dispositions légales (notamment en cas de vente d'un bien), un calendrier doit être établi sur des dates certaines.

RESOLUTION :

Les copropriétaires présents et représentés décident que le montant total des travaux votés sera appelé de la manière suivante :

Clé de répartition : 702 - ASCENSEUR B

Date d'exigibilité des fonds : 01/12/2017 pour 100% du montant

POUR : 16 copropriétaires représentant 976 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 976/976 tantièmes.

49) Maintien de la cotisation au fonds travaux au taux de 5% conformément à l'article 58-1 de la loi ALUR du 24 mars 2014

Majorité nécessaire : Art.25 Majorité Absolue

RESOLUTION :

L'Assemblée Générale décide :

- En complément des dispositions légales obligatoires, de passer la cotisation minimale de 5% fixée par la loi ALUR à 5% du budget charges courantes de l'exercice en cours au moment de l'appel.
- Que le financement de ce complément sera assuré selon les modalités ci-dessous :
 - Clé de répartition : 100 - CHARGES COMMUNES GENERALES
 - Date d'exigibilité des fonds : 01/02/2018

En cas de rejet de la présente résolution, le taux de cotisation reste au minimum légal de 5%.

POUR : 23 copropriétaires représentant 80849 tantièmes

CONTRE : 2 copropriétaires représentant 10261 tantièmes

R.P.

Soit : ME&M. COUTIN - PERRET Laure et Stéphane (6551), M/ME DUBOIS MATHIEU (3710)

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 80849/100000 tantièmes.

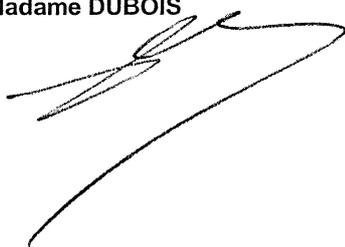
50) Questions et remarques diverses

Majorité nécessaire : Sans Vote

- RAPPEL des règles des places de parking.
- A la demande de Mme DUBOIS, information est faite sur les travaux de modernisation proposés par la société THYSSENKRUPP sur les deux ascenseurs.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 21H00

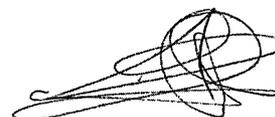
La présidente
Madame DUBOIS



Le scrutateur
Monsieur BONZOM



Le secrétaire
Monsieur PIRAUD



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale .

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE PAR LE SYNDIC

Compte rendu Conseil Syndical de la Copropriété Les Cimaises pour l'Assemblée Générale du 18/10/2017 :

L'année fut très compliquée en terme de suivis de notre copropriété et de retour de la part de la Régie.

Nous regrettons ainsi un défaut de suivi des différentes échéances importantes de la copropriété.

Pour exemple et **concernant les travaux du mur de séparation:**

- Absence de la régie de suivi des travaux.
- Pas de suivi et d'informations par rapport aux espaces verts affectés par ces travaux.
- Pas de vérification par rapport au métrage du mur.
- Pas de suivi par rapport à la protection complémentaire du mur d'angle antérieur qui n'est toujours pas posée à ce jour.
- Pas de suivi ni d'information par rapport aux travaux complémentaires (voir mur devant copropriété).

La copropriété a été laissée ouverte durant au moins un mois sans sécurité durant la période des travaux, avec un accès libre aux rez de jardin

Il n'y a jamais eu d'intervention concernant les espaces verts à reprendre suite aux dommages générés par les travaux. Monsieur et Madame Perret ont dû notamment intervenir eux-mêmes pour sauvegarder leur jardin.

Le Conseil Syndical a du systématiquement alerter la régie des différentes difficultés et la relancer pour que nous puissions être informés de ce qui était fait. A ce jour, et malgré nos multiples relances par mail, nous ne disposons pas des réponses à l'ensemble de nos interrogations.

Concernant les espaces verts :

- Aucun suivi par rapport à l'intervention de l'élagage et de la découpe des arbres.

Il y a eu un mail adressé à Duc et Preneuf par la Régie à la demande expresse du Conseil Syndical pour leur demander des informations concernant l'erreur sur l'arbre abattu, puis aucun suivi et aucune démarche complémentaire.



Nous n'avons donc aucune réponse de Duc et Preneuf à ce jour !

Duc et Preneuf n'intervient plus et la régie ne s'en préoccupe pas.

La Régie n'a même pas cru devoir solliciter une demande d'intervention à une autre entreprise afin de pouvoir maintenir les espaces verts en état.

Le Conseil syndical a donc fait le choix de réaliser lui-même une intervention ponctuelle afin de permettre notamment l'accès aux places de parking et que l'aspect de la copropriété ne paraisse pas trop à l'abandon. Le Conseil syndical remercie les copropriétaires qui ont également prêté leur aide à cette intervention.

Il n'y a eu aucun devis jusqu'à la préparation de l'ordre du jour de l'AG. Aujourd'hui un devis d'une intervention ponctuelle de la société DEVIDAL a été validé depuis maintenant plus de 15 jours et aucune intervention n'a été réalisée. Cette acceptation a-t-elle été transmise à la société DEVIDAL ?

Concernant la Porte de garage :

Il existe un problème sur la serrure d'ouverture à l'intérieur du garage depuis maintenant plusieurs mois. L'entreprise OTIS est intervenue à plusieurs reprises et un devis a été sollicité par Monsieur BONZOM présent lors d'un dernier RDV.

Qu'en est-il ? Nous attendions un devis pour changer le contacteur ou pour le remplacer par un clavier numérique. Nous ne disposons encore une fois que d'un retour partiel qui ne permet pas au Conseil Syndical de prendre une décision.

Ce fut donc une année très décevante dans la communication avec la Régie FERTORET et le travail réellement réalisé par cette Régie au regard des projets à réaliser. Il en ressort donc une véritable interrogation du Conseil Syndical sur la recherche d'une autre Régie. L'année à venir sera bien évidemment décisive.

Fait à Caluire et Cuire le 18/10/2017, pour le Conseil Syndical

Monsieur BONZOM, Madame RIZOUD, Monsieur MIGNOT, Monsieur LANEN, Madame DE ARAUJO, Madame CARDI, Madame PERRET et Madame DUBOIS

