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

Contact : Madame ou Monsieur Bruno Etienne

Votre Syndic : MANDA
73 avenue du Roule
92200 - Neuilly-sur-Seine
copro@manda.fr | +33179731112

Neuilly-sur-Seine, le 26 mai 2025

Objet : Procès Verbal de l'AG du 14 Mai 2025

Chers / Chères Copropriétaires

Veillez trouver ci-joint le procès-verbal de votre Assemblée Générale du 14 Mai 2025.

Vous souhaitant bonne réception et bonne lecture.

Pour information : pour ceux et celles qui sont notifié par mail, vous recevrez également un recommandé électronique. Pour les autres, un LRAR par voie postale est fait.

Bien cordialement

Procès Verbal de l'assemblée générale du 14 mai 2025

#1652 - ASL LES COTTAGES DE CRESSELY

Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 - Magny les Hameaux

Votre Syndic :

SAS MANDA (Ex-Hello Syndic) 73 Avenue du Roule - 92200 Neuilly Sur Seine
copro@manda.fr | 0179731112

Date de l'AG :

14 mai 2025 à 17h30

Lieu :

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

SONT PRÉSENTS / REPRÉSENTÉS / VOTANT PAR CORRESPONDANCE :

AUTRET / BIET / BORIE / BOTTARLINI / BOUCHARD / BOUHALA / BROWN / CAHOREAU / CORTINA / COHEN DIT
COLLIN / CUNCHON / D'HAUDT / DARRACQ / DELABARRE / DELBOS / DESSAUX / DI PIERRO / DUPIN / ETIENNE /
FERNANDEZ / FEUVRIER / FLANDRIN / FROUIN / GAILLOT / GENET / GEORGE / GORE / GUILLO / HEAULME /
HUGUENIN-CLEMENT / JAVOUREZ / JOUVE / JONCHEERE / JUVENAL / LAGADEC / LAGORGETT / LAMAIGNERE /
LARS / LAURENT / LEMAITRE / LENOTRE / LOISEL / LOUAZEL / MADEC / MAGNE / MARCEL / MARCHETTI / MARTY /
MATHEZ / MAURAS / MAURIN / MERLE / MICHELET / MISSAKIAN / MONATE / MONTAGNY / MOSTER / MOTARD /
NENERT / OZANNE / PARISE / PHELIPPEAU / PIERRE DIT BARROIS / QUEGUINER / QUERU / RIVIERE / RODRIGUES /
ROGER / ROHART / ROUET / ROUILLARD / SCI JUNIOR HOCHÉ / SPERBER / TARTAGLIONE / TERRADES / URVOY /
VIDAL / VIVANCE / VIVET / WEISS.

soit 80 copropriétaires sur 124.

L'assemblée Générale débute à 19h00

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

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme Présidente de séance Mme LOUAZEL

POUR : 78 **CONTRE : 0** **ABSTENTION : 1** **DÉFAILLANT : 1**
Résultat : ADOPTÉE

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

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

POUR : 78 **CONTRE : 0** **ABSTENTION : 1** **DÉFAILLANT : 1**
Résultat : ADOPTÉE

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

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

POUR : 78 CONTRE : 0 ABSTENTION : 1 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

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

Lors de l'Assemblée Générale de l'ASL du 15 Mai 2024, aucun membre du conseil / comité syndical n'a été élu faute de candidatures. Les présidents des conseils syndicaux de chacune des 6 copropriétés / 6 ensembles ont conjointement écrit une note à l'attention des copropriétaires qui est jointe à la présente convocation.

5) Résolution n°5 COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2024 - Majorité simple

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2024 tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à **75 738.13 €** que la répartition qui en a été faite.

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

Il y a donc un reliquat favorable de **3 161.87 €**, dont les quotes-parts individuelles seront mises au débit des comptes copropriétaires.

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

Pour rappel ou information, le conseil syndical a accès via l'extranet aux factures et à la comptabilité de la copropriété tenue par Hello Syndic, de façon permanente et c'est valable également pour les factures de l'année en cours. Les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent procéder au contrôle des comptes dans le mois précédent l'assemblée générale, sur rendez-vous aux heures ouvrables par accès matériel ou dématérialisé aux documents comptables et pièces justificatives.

Commentaire d'Assemblée générale :

L'assemblée demande à la comptabilité syndic de vérifier l'affectation comptable des taxes foncières ASL / copropriétés et de procéder aux régularisations si nécessaire en comptabilité 2025.

POUR : 78 CONTRE : 0 ABSTENTION : 1 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

6) Résolution n°6 COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2026 - Majorité simple

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 2026 pour un montant de **80 500,00 €**.

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

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

POUR : 78 CONTRE : 0 ABSTENTION : 1 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

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

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

Pourquoi ce principe ? :

Le conseil syndical se charge par exemple de recevoir les entreprises pour faire établir un devis pour l'ensemble des poteaux abîmés de la résidence. De la même manière un seul contrat d'entretien englobe l'ensemble des extincteurs de la résidence, où qu'ils soient placés. Cette manière de procéder permet de réaliser des économies et de faciliter la gestion. Une répartition individualisée augmenterait les frais de gestion et aboutirait à une situation particulièrement complexe avec des risques pour l'harmonie d'ensemble de la résidence (multiplication des devis, des interlocuteurs, des frais de déplacement, difficultés à déterminer des clés de répartition...). Cette individualisation a été mise en œuvre pour les contrats d'assurance. Il y a désormais un contrat pour l'ASL et un contrat par placette. On constate que cela a mécaniquement abouti à une augmentation de la facture pour les résidents.

Objet de la résolution :

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

POUR : 79 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

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

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

POUR : 79 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

9) Résolution n°9 SYNDIC / Quitus au Syndic - Majorité simple

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

POUR : 73
Résultat : ADOPTÉE

CONTRE : 0

ABSTENTION : 6

DÉFAILLANT : 1

10) Résolution n°10 SYNDIC / Désignation du Syndic - Président de l'ASL et approbation du contrat joint MANDA - Majorité simple

L'assemblée générale désigne comme Président - Syndic la société MANDA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2017 000 019 252 délivrée par la CCI de Paris. Le contrat de présidence-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 **9000 euros TTC**.

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

MODE DE RÈGLEMENT DES APPELS DE FONDS

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

Pour ceux intéressés, merci d'envoyer :

- Soit un sms au 06 44 64 11 12 pour une prise de contact
- Soit un email à copro@hello-syndic.fr en transmettant votre RIB
- Soit un courrier avec votre RIB à MANDA (ex Hello Syndic), 73 avenue du Roule 92200 Neuilly Sur Seine

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

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

POUR : 76
Résultat : ADOPTÉE

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3

DÉFAILLANT : 1

11) Résolution n°11 COMITÉ SYNDICAL / Nomination du comité syndical - Sans vote

L'assemblée générale, après avoir rappelé la composition du Comité Syndical actuel, après en avoir délibéré, désigne, en qualité de membre du comité syndical, les personnes suivantes. Les membres du comité syndical 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 comité syndical. Le comité syndical est composé au minimum de trois membres. Les candidats objets du présent vote sont élus par un vote individuel. Les syndicaux acceptent la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion, ceci pour la durée de leur mandat.

Rappel des membres du Comité syndical 2023 / 2024 : Depuis l'Assemblée générale de Mai 2024, aucun propriétaire n'a souhaité se présenter au comité syndical de l'ASL.

La nomination d'un Comité Syndical est une obligation réglementaire et légale dans le cadre de la

gestion des ASL (tout comme pour les copropriétés). Le rôle du comité syndical a un rôle d'assistance et de contrôle du syndic. Il est donc important que les copropriétaires puissent être représentés.

Les candidats doivent être volontaires et faire acte de candidature, soit avant la convocation, soit entre la convocation et l'assemblée, soit au cours de l'Assemblée. En absence de comité syndical, aucune réglementation ou jurisprudence n'impose une nomination d'un administrateur judiciaire. Néanmoins, sur saisine du tribunal par un copropriétaire, le président du tribunal de grande instance peut nommer un administrateur provisoire chargé de réunir une nouvelle assemblée générale pour constituer un comité syndical. Charge à lui de susciter des candidatures.

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

RÉSULTATS :

Aucun candidat n'ayant porté sa candidature au vote, les sous résolution de nomination passent de fait sans objet.

12) Résolution n°12 CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marchés et des contrats - Majorité simple

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

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

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

POUR : 78

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1

DÉFAILLANT : 1

Résultat : ADOPTÉE

13) Résolution n°13 JURIDIQUE / Information concernant la procédure ASL contre M. et Mme LEQUEUX - Sans vote

La Cour de Cassation, dans son arrêt du 27 Février 2025 rejette le pourvoi formé par M. LEQUEUX.

L'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 6 avril 2023 est désormais définitif. La Cour de cassation a considéré qu'ayant pu en déduire l'existence d'un motif sérieux et légitime d'opposition à travaux au sens de l'article R. 311-8 du code de la construction et de l'habitation, exclusif de toute faute, la cour d'appel a, sans être tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter ni de procéder à une recherche, tenant à l'origine du préjudice allégué, que ses constatations rendaient inopérante, répondu aux conclusions qui lui étaient soumises et légalement justifié sa décision

Par ailleurs, la Cour de cassation a condamné le demandeur au pourvoi à vous payer la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile à répartir à réception entre le SDC et l'ASL.

L'arrêt est joint à la présente convocation.

Les frais juridiques - le budget voté pour cette procédure - étant répartis sur 2024 et 2025, un bilan de l'ensemble des frais liés à ce dossier sera présenté à la prochaine Assemblée Générale avec la clôture des comptes 2025.

14) Résolution n°14 JURIDIQUE / Mise en conformité des Statuts de l'ASL - Sans vote

La mise en conformité des statuts ayant été votée lors de l'Assemblée générale du 15 mai 2024, les statuts actualisés ont été déposés en préfecture et sont joints à la présente convocation. Le budget initial voté était de 5000 € et au jour de l'assemblée générale, 2520 € ont été dépensés, le solde reste en attente pour l'audit du cahier des charges.

15) Résolution n°15 JURIDIQUE / Audit du cahier des charges - Sans vote

Le syndic tient à s'excuser de la non avancée de ce dossier depuis la dernière assemblée générale et informera l'ensemble des copropriétaires lors de la présente assemblée générale d'un planning et méthode de travail collectifs pour mettre ce sujet au cœur des priorités de cette année.

Commentaire d'Assemblée Générale : L'assemblée Générale demande à ce que le groupe de travail sur le cahier des charges soit lancé dès Septembre 2025.

16) Résolution n°16 VIE DE L'ASL / BARTHE JUVENAL - Majorité simple

L'assemblée générale, après en avoir délibéré et après consultation du dossier technique présenté par M. JUVENAL et Mme BARTHE en annexe à la convocation de la présente assemblée, donne l'autorisation aux propriétaires de la parcelle cadastrale AL296 d'installer une véranda selon les caractéristiques suivantes :

Le projet se situe sur la commune de MAGNY LES HAMEAUX (78114), au 40, avenue Claude Nicolas Ledoux. Le terrain d'une superficie de 207m² est composé d'une parcelle cadastrée AL 296.

Le terrain est situé dans la zone UM9f9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune, qui correspond à une zone urbaine. Les différents réseaux sont présents à l'entrée de la parcelle.

PRÉSENTATION DU PROJET

Aménagement du terrain : Il s'agit de construire une véranda implantée sur la façade arrière de la maison sur une terrasse imperméable existante. La topographie du terrain restera inchangée.

Implantation du projet : La véranda sera centrée sur la maison et prolongée par sa toiture jusqu'en limite de propriété avec les parcelles 295 et 297. Elle sera implantée à 15,65 mètres du fond de la parcelle.

Traitement des constructions : Les choix du Maître d'Ouvrage ont orienté le projet vers une architecture en accord avec son environnement et la réglementation de la commune, en utilisant des matériaux contemporains.

Majoritairement vitrée, la véranda apportera une lumière naturelle à l'habitat et permettra de profiter pleinement du jardin. Elle ne sera pas visible depuis la voirie. Elle sera livrée non-chauffée.

Matériaux et coloris des constructions : La structure sera composée de bois coloris sable naturel équivalent beige gris RAL 1019. Les châssis seront composés d'aluminium thermolaqué coloris sable équivalent beige gris RAL 1019. Les surfaces verticales seront en double vitrage clair. La toiture sera une toiture plate à coloris ardoise comportant trois velux. Il est prévu une élévation de murets en parpaings revêtus d'enduit ton pierre en harmonie avec l'enduit de la maison.

Traitement des eaux pluviales : Les eaux pluviales seront évacuées dans un puisard à la parcelle correctement dimensionné à proximité de la véranda.

Organisation des travaux : Le montage et l'installation seront exécutés par des professionnels certifiés. Les matériaux nécessaires au projet seront déposés sur le terrain. Aucune dégradation ne sera faite sur le trottoir et la voirie. La circulation des véhicules ne sera pas interrompue.

Aménagement des accès au terrain : L'accès et le relief du terrain resteront tels qu'ils sont actuellement, ils ne seront pas impactés ni modifiés par le projet. Le volet paysager de la parcelle restera inchangé.

Commentaire d'Assemblée Générale :

M. et Mme BARTHE JUVENAL précisent que, depuis la modification du PLU en 2023, leur projet n'est plus admissible dans les nouveaux critères d'urbanisme actuels. Leur projet est donc de fait rejeté par les autorités administratives (services d'urbanisme).

L'assemblée Générale, néanmoins, autorise le projet sous réserve d'acceptation du dossier par les services d'urbanismes et de présentation préalable des autorisations nécessaires au président de l'ASL (syndic).

POUR : 79 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

17) Résolution n°17 VIE DE L'ASL / JAVOUREZ - Majorité simple

Exposé du projet de M. et Mme OHIER / JAVOUREZ

Nous souhaiterions remplacer la structure actuelle de notre stockage à bois par une structure plus protectrice devant notre maison. Chaque maison dispose d'un petit espace pour stocker du bois devant leur façade. Cependant, cet espace sur notre maison est petit et ne nous permet pas de stocker suffisamment de bois ni de le protéger. De plus, nous avons une haie qui fait un angle et qui cacherait l'installation d'un abri à bois : une petite surface avec un petit toit pour garder le bois au sec. La taille d'un abri à bois maximal que nous voudrions est : longueur 200 cm, largeur 110 cm, hauteur 110 cm. Une projection et des photos sont joints à la convocation.

Vote de la résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les propriétaires de la maison n°47 de procéder au remplacement de sa structure de stockage de bois en façade conformément au projet présenté.

POUR : 28 CONTRE : 33 ABSTENTION : 18 DÉFAILLANT : 1
Résultat : REJETÉE

18) Résolution n°18 VIE DE L'ASL / Information sur la réalisation de l'abattage du cèdre Placette n°4 - Sans vote - Rappel du contexte

Aux résolutions 19 et 19-1 de l'assemblée générale, un budget de 9500 € TTC maximum a été décidé afin de permettre au syndic de sélectionner une entreprise pour l'abattage du cèdre, le rognage de la souche et la replantation. Il a été décidé de confier la mission à l'entreprise JARDINS DE CHEVREUSES.

Néanmoins, les JARDINS DE CHEVREUSE n'ayant pas répondu à notre cahier des charges, nous avons validé le devis de la société JEV qui répondait parfaitement aux prérogatives en matière de balisage et sécurisation de l'espace.

Le devis avec l'option replantation dépassant de plus de 700 € TTC le budget voté en Assemblée Générale, nous n'avons pas souscrit l'option replantation et avons demandé une nouvelle proposition tarifaire pour la replantation. Si l'option replantation ne tient pas dans le budget, nous soumettrons des nouvelles propositions en Assemblée Générale. L'entreprise JEV est intervenue en Novembre 2024, le cèdre a été abattu et ils ont procédé au rognage de la souche.

Les chemins ont été endommagés par l'entreprise JEV - nous sommes actuellement en négociation avec JEV et son assurance professionnelle pour la reprise partielle de l'allée endommagée sur 10 m² et nous leur avons transmis les devis de Terra Concept et Watelet pour prise en charge par leur assurance.

Pour la replantation, il est nécessaire d'attendre que les copeaux laissés par le rognage de la souche se décomposent avant de replanter. Actuellement nous avons réglé l'acompte de 2 325.60 € et nous avons une facture en attente de règlement de 5 426.40 € que nous devons régler dès qu'un accord d'assurance sera trouvé.

Ce qui laisse un budget de 1748 € TTC pour procéder à la replantation. Les différentes propositions de replantation privilégiées pour permettre d'occuper cet espace en tenant compte de certains critères (taille des racines, entretien facilité, vivacité de l'arbre, esthétique) tendent vers un budget avoisinant les 3000 €. Pour cela il manquerait au budget disponible pour la replantation 1300 €.

19) Résolution n°19 VIE DE L'ASL / Vote d'un budget complémentaire concernant la replantation d'arbres sur la Placette n°4 - Majorité simple

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote un budget complémentaire maximal de 1 300 € pour la replantation d'arbres sur P4 et donne mandat au comité syndical et / ou syndic de sélectionner l'entreprise pour la réalisation de ces travaux. Le choix des essences sera fait en concertation avec les résidents de P4. Ce montant sera financé par le budget "autres avances".

POUR : 73 CONTRE : 1 ABSTENTION : 5 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

20) Résolution n°20 VIE DE L'ASL / Vote d'un budget pour la réalisation d'une campagne annuelle d'élagage - Majorité simple

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote un budget complémentaire maximal de 6000 € pour la campagne d'élagage 2025 - 2026, comme il avait été fait lors de la campagne 2023 - 2024. Ce montant sera financé par le budget "autres avances" et sera confié à la société CHAMBARD.

Commentaire d'Assemblée Générale :

L'assemblée Générale précise que, n'ayant pas de devis, et que la campagne complète d'élagage risque de coûter plus que le budget proposé, un état des lieux des arbres prioritaires sera réalisé par les conseillers syndicaux de chaque ensemble afin d'élaguer les arbres qui apparaîtront comme urgents dans la limite du budget fixé.

POUR : 73 CONTRE : 3 ABSTENTION : 3 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

21) Résolution n°21 VIE DE L'ASL / Adhésion Association CIEL CALME - Majorité simple

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir son adhésion à l'Association Ciel Calme. Pour rappel, la cotisation annuelle est de 450 €. Ce budget est prévu dans votre budget annuel de charges courantes.

POUR : 69
Résultat : ADOPTÉE

CONTRE : 6

ABSTENTION : 4

DÉFAILLANT : 1

22) Résolution n°22 VIE DE L'ASL / Rappel des règles en matière d'installation de caméras de vidéosurveillance - Sans vote

Rappel fait à l'ensemble des copropriétaires

La législation sur l'installation des caméras de surveillance répond au principe de la protection des personnes. La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), est garante de ce principe. La loi vise à protéger le public amené à entrer dans le champ de votre caméra : passants, visiteurs, proches, voisins, professionnels. Une caméra de vidéosurveillance installée dans un lieu privé ne doit filmer que le lieu en question. Il est interdit de filmer la voie publique ou la maison d'un voisin par exemple, sous peine de sanctions.

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

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

23) Résolution n°23 TRAVAUX / Poteaux des garages - Majorité simple

Préambule :

En Assemblée Générale du 15 mai 2025, un budget de 13 700 € TTC maximum a été voté pour mandater la Société "Menuiserie du Parc" afin de procéder à la réparation de 23 poteaux de garages. La campagne de travaux a été réalisée pour un montant de 13 611.11 € TTC.

Un recensement a été réalisé par les présidents de placette pour lancer une seconde campagne de rénovation pour 2025-2026. Il y a 9 demi-poteaux et 5 poteaux entiers nécessitant une réfection.

Vote des travaux :

L'Assemblée générale décide de faire réaliser les travaux par l'entreprise "Menuiserie du Parc" selon leur devis joint à la présente convocation pour un montant de 10 843.90 € TTC.

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

L'assemblée autorise le président-syndic et / ou le comité syndical à un dépassement de ce budget de 1000 € TTC pour le cas où d'autres poteaux seraient à réparer d'ici la mise en œuvre de la présente résolution.

POUR : 77
Résultat : ADOPTÉE

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2

DÉFAILLANT : 1

24) Résolution n°24 TRAVAUX / Etat d'avancement du projet ENEDIS / WATELET pour le raccordement des parkings et garages en vue d'installations de bornes électriques de recharges de véhicule et vote d'une augmentation budgétaire du devis WATELET - Majorité simple

Préambule :

A la suite des assemblées générales du 15 mai 2024 (copropriétés et ASL), une demande de mise en œuvre du projet estimatif réalisé par la ENEDIS a été faite par le syndic.

Le chargé de mission ENEDIS n'étant plus en poste et la durée de validité du projet ayant été dépassée, le président-syndic a demandé une réouverture du dossier auprès des services ENEDIS.

La demande de réouverture a été faite à 3 reprises et toujours rejetée par les services administratifs d'instruction des dossiers, la demande étant - par la complexité juridique de votre résidence (6 copropriétés et une ASL "assimilables") - en dehors des cadres classiques.

Votre syndic relance de façon hebdomadaire les services d'ENEDIS afin d'obtenir un rendez-vous avec un chargé technique pouvant rouvrir le dossier et mettre en œuvre le projet.

Entre temps, une demande de réactualisation du devis de la société WATELET (voté lors de l'assemblée générale du 10 mai 2023 pour un montant de 60 682.63 € TTC) a été faite pour la voirie qui subit une augmentation de 3 255.99 € TTC liée principalement à l'augmentation du coût des matériaux. Le devis actualisé pour un montant de 63 938.62 € TTC est joint à la présente convocation.

Vote des travaux

L'Assemblée générale approuve l'augmentation du devis de l'entreprise WATELET et autorise le financement de ce dépassement de budget de 3 255.99 € TTC. Le financement de ces travaux sera réalisé par le budget "autres avances" / "fonds de réserve".

POUR : 70

CONTRE : 3

ABSTENTION : 6

DÉFAILLANT : 1

Résultat : ADOPTÉE

25) Résolution n°25 / Etat d'avancement Travaux sur les portes de Édicules de Gaz - Sans vote

En Assemblée Générale du 15 Juin 2022 à la résolution n° 17, l'Assemblée Générale a voté un devis de l'entreprise GB ENTREPRISE à hauteur de 30 300 € TTC. Un acompte a été versé à hauteur de 18 000 € pour commander les portes des édicules à l'entreprise.

L'entreprise ayant multiplié les retards de livraison (qu'elle justifie par la commande des vantaux à l'étranger) et les erreurs de commande (sur la taille des vantaux notamment) , nous avons procédé à une mise en demeure restée sans réponse. Après échanges téléphoniques et mails amiables, l'entreprise a concédé à rembourser en plusieurs fois. Nous avons reçu un remboursement par chèque à hauteur de 10 000 € en septembre 2024. Depuis, nous avons multiplié les relances et avertissements de passer en phase de procédure. L'entrepreneur avait consenti par téléphone à respecter un échéancier de remboursement que le président-syndic lui a fait parvenir. L'entreprise GB n'a pas répondu à l'échéancier qui lui a été transmis.

Nous invitons l'assemblée générale à se prononcer, dans les résolutions suivantes, sur :

- la saisine d'un avocat pour lancement d'une procédure juridique à l'encontre de GB ENTREPRISE pour restitution des 8000 €
- le vote de réfection des édicules affaissés
- l'autorisation de mandater Menuiserie du Parc à la place de GB ENTREPRISE pour les portes des édicules

26) Résolution n°26 JURIDIQUE / Autorisation donnée pour instruire une procédure à l'encontre de GB ENTREPRISE - Majorité simple

L'Assemblée générale autorise le syndic à saisir un avocat pour le lancement d'une procédure à l'encontre de l'entreprise GB ENTREPRISE pour le recouvrement des 8000 € restants de l'acompte versé.

Pour cela elle autorise le syndic à financer le coût de la procédure (honoraires d'avocat et diligences juridiques du syndic) en accordant un budget de 3500 € maximum à financer par le fonds "autres avances".

Amendement de la résolution en Assemblée Générale :

Il est demandé au syndic de procéder à toute diligence (huissier, avocat ...) dans la limite de 1000 € TTC maximum et de n'engager aucune assignation en justice coûteuse pour la résidence.

POUR : 78 CONTRE : 0 ABSTENTION : 1 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

27) Résolution n°27 Travaux / Réfection des édicules des compteurs GAZ affaissés - Sans vote

Trois édicules de gaz s'affaissent sur P4-P5 et P3. Plusieurs entreprises ont été consultées et sont venues sur place en présence du président-syndic en février :

TERRINI - n'a pas transmis de devis
TERRA CONCEPT - a transmis un devis de 14 666.30 € TTC
WATELET - a transmis un devis de 12 229,73 € TTC

27-1) Travaux / Réfection des édicules des compteurs GAZ affaissés - DEVIS WATELET - Majorité Simple

L'Assemblée générale autorise la réalisation des travaux de réfection des édicules de gaz affaissés par l'entreprise WATELET pour un montant de 12 229.73 € à financer sur le budget "autres avances".

POUR : 78 CONTRE : 1 ABSTENTION : 0 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

27-2) Travaux / Réfection des édicules des compteurs GAZ affaissés - DEVIS TERRA CONCEPT

Sans objet sans vote, le devis précédent ayant été adopté.

28) Résolution n°28 Travaux / Réfection des portes des édicules de gaz - Majorité simple

L'assemblée générale autorise la modification de la résolution n°17 de l'assemblée générale du 15 juin 2022 portant sur le choix de l'entreprise GB ENTREPRISE pour un devis de 30 300 € TTC en confiant la mission à l'entreprise MENUISERIE DU PARC pour un montant de 14 655.57 € TTC et dont le devis est joint à la présente convocation. Un recensement a été réalisé par les présidents de placette et cette réfection concerne 9 édicules.

POUR : 78 CONTRE : 0 ABSTENTION : 1 DÉFAILLANT : 1
Résultat : ADOPTÉE

29) Résolution n°29 / Procédures de Recouvrement - Sans vote

Nous rappelons à l'ensemble des copropriétaires que les charges sont exigibles chaque 1er jour du trimestre.

Dès lors qu'un copropriétaire aura plus d'un trimestre de charges de retard et n'aura pas répondu aux relances amiables, le syndic est en droit d'entamer des sommations par voie d'huissier et d'avocat pour recouvrer ses charges.

La réglementation et l'usage évoluent : tout frais lié au recouvrement sera imputé au copropriétaire débiteur et non plus à l'ASL. Nous rappelons également à l'ensemble des syndicataires de l'ASL et des copropriétaires qu'ils font l'objet de 2 appels de fonds trimestriels distincts et que chacun doit régler les deux appels de fonds.

30) Résolution n°30 / Sujets Divers - Sans vote

Assurance de l'ASL

Toutes les compagnies d'assurance avaient la possibilité d'augmenter d'environ 10 % le montant des cotisations actuelles selon l'indice CATNAT (Catastrophes Naturelles). En maintenant vos contrats actuels chez le courtier AIAC et en passant le contrat d'assurance ASL (initialement à 1411.88 €) chez AIAC à 1276.28 €, nous avons négocié la non augmentation du montant des contrats des copropriétés.

Entretiens des Haies et Clôtures

Nous avons pu constater que certaines Haies et Clôtures de jardins privatifs donnant sur les espaces communs (allées, trottoir, voirie) sont partiellement entretenues. Nous demandons à chaque copropriétaire d'être vigilant sur l'entretien régulier de ces haies qui vous incombe pour plus de sécurité et d'esthétique.

Louazel daniele

Fin des résolutions de l'assemblée générale

Heure de fin : 21h30

Signature du Président de Séance :

Louazel daniele

Signature du Scrutateur de Séance :



Signature du Secrétaire de Séance :

Danièle Louazel

Matthieu MASONI - MANDA Syndic