

# PROCES VERBAL

## Assemblée générale du vendredi 2 octobre 2009 Copropropriété : Le Parc de la Croix Boisée 91620 NOZAY

Les copropriétaires de la résidence Le Parc de la Croix Boisée sise à NOZAY (91620), régulièrement convoqués par courrier remis en main propre lettre contre émargement ou lettre recommandée avec AR se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle le Vendredi 2 octobre 2009 à la salle Arthur Rimbaud à Nozay pour y délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

Le président de séance constate que la feuille de présence révèle après pointage :

**MEMBRES PRESENTS**                      **Total : 40 copropriétaires**  
**soit 27 545 tantièmes généraux et 30 675 tantième spéciaux**

Mesdames et Messieurs :

SCHIBLER (672) – CHEVALIER(734) – MICHEL (689) – CASTRO (745) – LOHOU (759) – DELTEL (672) – CHEVILLARD (759) – ZANATTA (634) – DJENDOYAN (634) – FUXA (634) – SEIGLE / HLADEZUK (672) – FAURE (734) – FORBIN (672) – GERARD / CHANTALAT (734) – JOLION (634) – DELACHE / CHIFFOLEAU (689) – LE PREVOT (689) – GAUMET (734) – LAMARDELLE / GUILLOU (734) – HIEBEL (734) – MARCHAL / MORETTE (634) – PELTIER (734) – DELACHAUME (634) – DE BENEDICTIS (634) – ARZUL (634) – SERRANO PIRES (634) – DELOCHE / DUVAL (745) – LE SOURNE / GOUBY (734) – BASQUIN (689) – PEDRACINI / BRUEY (689) – COLY (734) – ROGER (672) – COUAPEL / BERTRAND (689) – JACQUOT (734) – NEMAR (672) – FAYE (734) – BŒUF (634) – SENEÉ (634) – LE DUVEHAT (689) – CONAN (634)

**MEMBRES REPRESENTES**                      **Total : 40 copropriétaires**  
**soit 27 529 tantièmes généraux et 29 545 tantième spéciaux**

Mesdames et Messieurs

PERSIN / GLENET (672) : [BASQUIN] – ABRARD (734) : [SCHIBLER] – LE SOURNE (689) : [MICHEL] – VLEMELINX ( 734) : [SCHIBLER] – VIALLET (745) : [BREBANT] – GRAVELLOTTE (689) : [LE SOURNE] – NADOUZE (634) : [FAYE] – LEFEVRE ( 672) : [FAYE] – LOURO (634) : [JACQUOT] – CLARK / FOURCADE (689) : [JACQUOT] – GERMAIN / NOURY (634) : [FAURE] – VAN BLITZ (689) : [VAN BLITZ] – DELJURIE (672) : [FAURE] – ADAM (634) : [FAURE] – GALARDINI (634) : [LE SOURNE] – ARONDEL (634) : [FAURE] – SIMON (734) : [ARZUL] – CARRATU (689) : [DELACHE] – GARNIER (689) : [PELTIER] – PELLEGEAY (734) : [PELTIER] – DERAÏ (734) : [PELTIER] – LEBARON (634) : [HIEBEL] – DAVID / GRAVIN (734) : [PELTIER] – LEBLOND (634) : [ARZUL] – BRILLANT (689) : [LE SOURNE] – BROUILLARD (734) : [MONERIE / TOULLEC] – THOMAS (745) : [DELOCHE] – CAILLOUX (734) : [LE SOURNE] – BRILLANT (689) : [LE SOURNE] – LASSAUT (689) : [BASQUIN] – DAVID (672) : [BREBANT] – LEFAIX (634) : [BASQUIN] – VERNET (734) : [BREBANT] – BASQUIN / LAMIA (734) : [BASQUIN] – LAFORET (734) : [BREBANT] – DUPRE (634) : [ROISIN / LABORDE] – LE NY (734) : [BREBANT] – MIALON (734) : [MICHEL] – PLANELLS (634) : [MICHEL] – GIRAUD (634) : [FAYE]

**MEMBRES ABSENTS**                      **Total : 65 copropriétaires**  
**soit 44 926 tantièmes généraux et 39 780 tantième spéciaux**

Mesdames et Messieurs

PAGET (734) – LE DOUARON (734) – GATEAU (734) – DINOUEL (689) – AUDOUIN (634) – DELHAYE (634) – DIEZ / MASSIAS (759) – ROUAUD (634) – BENZAKKI / PASSOT (634) – ALQUIER (734) – BIDAUT (634) – MORGENROTH (634) – CHAPELLON (759) – CAUCHOIS (634) – DELAHAYE (734) – BOURDON (734) – TABORDA (689) – CARLOZ / COLNARD (634) – HODE (734) – GONJI (672) – DA SILVA (672) – MARTHINEAU (672) – SCHAFF (734) – ABIBI / BOCQUEL (672) – COMPAIN / LEROY (734) – LEMOINE (672) – MATHE / MOREL (672) – BITRANT (634) – REIXACH (734) – HALBIN (734) – POIROT / LE BOEDEC (634) – PERNELLE / LEVANT (634) – LIMONT (759) – SAINT AUGUSTIN (634) – SANCHEZ (689) – MEULIN (734) – JANVIER (689) – CHAPTAL (689) – SALAS (689) – LE BERRE (634) – SEGARD (689) – GALVAO (759) – PATUSCO / PONTILLON (634) – DESCAMPS (634) – HAUTTECOEUR (759) – ANDRAUD(734) – PAGES (634) – GUISNET (734) – LEVERT (672) – PARENT (672) – SALESSE (745) – FABLET (734) – LOEWERT (734) – FONTAINE (672) – NICOLINI (689) – GRIECO (759) – DE LA PALLIERE (672) – SIMON (759) – COSTA DA SILVA (689) – GONZALEZ (634) – PENNEC (634) – BARBIER (734) – BOUCHER (689) – LECÉLLIER (634) – BLANCHET (734)

SOIT UN TOTAL DE PRESENTS ET REPRESENTES DE :

55 074 tantièmes généraux sur 100000  
60 620 tantièmes spéciaux sur 100000  
80 copropriétaires sur 145

**Le Quorum est donc atteint à 8:30.**

### Résolution N°1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE :

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale est appelée à désigner un Président de séance.

Mr Gilles CHEVILLARD est élu Président de séance.

Vote pour : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

### Résolution N°2 : DESIGNATION DU ou DES SCRUTATEURS :

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale est appelée à désigner un/des scrutateurs de séance.

Mrs BREBANT, COUPEL et ZANATTA sont élus scrutateurs de séance.

Vote pour : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

### Résolution N°3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale est appelée à désigner un secrétaire de séance.

Mme FAURE est élue secrétaire de séance.

Vote pour : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

### RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical fait un point sur les dossiers en cours.

**SCRCB Assemblée générale 2009**  
**Rapport d'activité 2008**

- ↳ 6 nouveaux propriétaires sur l'année 2008 (sur 2009 10 ventes en cours)
- ↳ Le conseil 2008 est composé de 8 membres bénévoles :  
Mmes H. FAURE, A. LE DOUARON,  
Mrs C. BREBANT, G. CHEVILLARD, L. PERSIN  
Sous la présidence de G. CHEVILLARD
- ↳ Commission poubelle et stationnement présidé par E. FAURE  
Installation des logettes terminées  
La commande de clé devrait être effectuée dans les prochains jours  
Coût des clés sécurisées plus élevé que prévu (en cours de négociation, prix unitaire cible 18,50€ HT)  
La fermeture des logettes sera réalisée à la réception de clés (fin d'année 2009)
- ↳ Recensement de l'état de la copropriété par Mrs R. CASTRO et E. SCHIBLER  
Une présentation sera réalisée lors de cette assemblée
- ↳ Suivi des différentes entreprises d'entretien de la résidence  
par L. PERSIN, C. BREBANT et R. CASTRO
- ↳ Etude de la sécurisation des aires de jeux / extraction garage par C. BREBANT
- ↳ Commission de contrôle des comptes : Mme PELLEGEAY et Mr LAMARDELLE  
Pas d'appel de contrôle sur l'année 2008

SCRCB - Assemblée générale 2009 - page 3

**SCRCB Assemblée générale 2009**  
**Rapport d'activité 2008**

- ↳ Plusieurs plaintes en gendarmerie et à la police municipale sur cette année 2008  
Problèmes de voisinage avec certains habitants de la saulaie (bruits et menaces)  
Dégradations et dégâts dans les garages  
Pour le garage sud, sur conseil de spécialistes, nous avons testé l'allumage permanent la nuit.  
Cette mise en place a été très bénéfique → plus de dégradation sur ce garage !  
Nous allons mettre le même protocole en place dans le garage nord.
- ↳ Attention pour joindre les membres du conseil 2 solutions :  
Mail : [contact@agrcb.fr](mailto:contact@agrcb.fr) ou [contact@scrcb.fr](mailto:contact@scrcb.fr)  
Téléphone : 06 32 13 11 73  
↳ Messages automatiquement redirigé à chaque membre du conseil

**Ne pas utiliser les téléphones personnels des membres du bureau**  
Depuis quelques mois, nous avons des problèmes récurrents sur nos adresses. En cas de non distribution de nos messages, vous pouvez écrire à l'adresse suivante :

**SCRCB - Assemblée générale 2009 - page 4**

# Résolution N°4 : APPROBATION DES COMPTES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée est appelée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2008 au 31/12/2008, d'un montant de 54 387,10 € suivant l'état financier joint à la convocation :

- Dépenses charges communes 2008
- Etat détaillé des charges communes exercice 2008
- Trésorerie – Relevée du compte BNP en 2008
- Trésorerie : Relevé du compte CA en 2008
- Etat des versements des copropriétaires

SCRCB Assemblée générale 2009					
4- Approbation des comptes 2008 / dépenses					
N° de compte - Nature des dépenses	Budget AG 2008	Réalisé 2008	Charge générales	Charge spéciales	Appel de fond
601 Achats de matériel	1 000,00	11,20	11,20	0,00	
602 Achats de matériels consommables	170,00	89,90	14,30	75,60	
603 Achats de matériaux	30,00	0,00	0,00	0,00	
610 Salaires Etretien	0,00	0,00	0,00	0,00	
620 Impôts et Taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	
631 Entretien/Réparations (hors 6319)	14 250,00	8 086,50	5 017,20	2 109,30	
6319 Contrats Entretien Espaces verts	31 000,00	29 660,88	29 660,88	0,00	
6340 Fourchettes Electrote	1 200,00	631,48	146,66	484,82	
6341 Fourchettes Eau	600,00	286,04	286,04	0,00	
638 Primes d'assurance	6 100,00	6 642,78	5 042,78	0,00	
64 Transports et déplacement	100,00	0,00	0,00	0,00	
66 Frais de Gestion (hors 664 et 666)	3 600,00	437,80	437,80	0,00	
664 Frais positifs	500,00	159,81	159,81	0,00	
666 Frais de fonctionnement (gestion)	400,00	276,00	276,00	0,00	
90 Dépenses diverses	250,00	140,00	140,00	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>58 000,00</b>	<b>44 827,47</b>	<b>42 006,07</b>	<b>2 730,50</b>	
632 Travaux avec appel de fond					
1- Placette des besoins urgents	2 600,00	2 373,63	-126,37		2 500,00
2- Sécurisation site de jeu	3 700,00	4 186,00	481,00		3 700,00
3- Clés pour local poubelles	3 000,00	3 000,00			3 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>67 214,00</b>	<b>54 387,10</b>	<b>42 442,60</b>	<b>2 730,50</b>	<b>9 214,00</b>

SCRCB Assemblée générale 2009		
4- Approbation des comptes 2008 / Trésorerie		
<b>Compte BNP_Gestion</b>	<b>Sur le compte</b>	<b>Attente débit</b>
<b>Au 31/12/2007</b>	<b>31 828,88</b>	<b>-16 758,05</b>
Régularisation paiement (CA et BNP..T)		132,07
Débit des années précédentes	-13 080,84	13 080,84
Débit année 2008 (54387,10)	-37 607,99	-16 779,11
Versements chèques	34 267,20	
Versements CA	20 000,00	
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>35 407,25</b>	<b>-20 324,25</b>
<b>Compte BNP_Travaux</b>	<b>Sur le compte</b>	<b>Attente débit</b>
<b>Au 31/12/2007</b>	<b>453,32</b>	
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>453,32</b>	
<b>Compte Crédit Agricole</b>	<b>Sur le compte</b>	<b>Attente débit</b>
<b>Au 31/12/2007</b>	<b>10 545,45</b>	
Virement copropriétaire	23 169,39	
Remboursement copropriétaire	-3 324,60	
Versements BNP_G	-20 000,00	
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>10 390,24</b>	

Précision :

Nous gérons trois comptes en banque :

- Un compte BNP gestion géré pour l'ensemble des dépenses de la copropriété. (les chèques reçus des copropriétaires sont versés directement sur ce compte ;
- Un compte BNP travaux qui est en réserve et sert dans le cadre d'appel de fond extraordinaire (mise en place des compteurs d'eau)
- Un compte Crédit Agricole pour la mise en place du paiement des charges par virement

Et un compte spécifique au crédit Agricole qui contient les sommes provenant des malfaçons et qui seront utilisé pour des travaux sur les parties communes de la résidence.

SCRCB Assemblée générale 2009			
4- Approbation des comptes 2008 / Décomptes			
<b>Décomptes individuels</b>			
<i>Solde théorique exercice 2007</i>	1 017,63 €	<i>Solde théorique exercice 2007</i>	
<b>Solde exercice 2007</b>	<b>3 525,04 €</b>	<b>Après apurement des comptes 2007</b>	
Total versements effectués	36 329,59 €	Charges et ventes	
Total des virements CA effectués	23 169,39 €		
Total régularisations	-3 324,60 €	Remboursement du trop payé co propriétaires	
Total charge entretien prévisionnelle	-58 000,00 €	Représentant une demande mensuelle d	4 833 €
Total appel de fond 2008	-9 214,00 €		
<b>Solde théorique exercice 2008</b>	<b>-7 513,68 €</b>	Représentant par co proprietaire	-52 €
Soit une avance moyenne de	-1,55	mois de charges mensuelles prévisionnelles 2008	
Dépenses réelles sur 2008	-54 387,10 €		
<b>Solde 2008 pour apurement des comptes</b>	<b>5 313,22</b>	Représentant par co proprietaire	37 €
Soit une avance moyenne de	1,10	mois de charges mensuelles réelles 2008	

SCRCB Assemblée générale 2009					
4- Approbation des comptes 2008 / Décomptes					
<b>Détail des comptes :</b>					
	2008	2007	2006	2005	2004
Très mauvais payeurs (* d'un an de retard)	14	15			
Mauvais payeurs (de 6 mois à 1 an de retard)	10	7	0	0	4
Gros retard (de 0 à 3 mois de retard)	0	6	4	19	17
Nombre de compte négatif	45	25	41	26	
Bon payeur (* 3 mois d'avance)	23	30	29		
Très bon payeur (* 6 mois d'avance)	15	28	12	14	
<b>Notes :</b>					
Les comptes de cette année ont été clôturé le 31/12/2007.					
Tous les versements tardifs seront intégré à l'année 2008.					
Une grande partie des retardataires ont payés sur Janvier/février					
* Nous déclencherons, à leurs frais, les actions judiciaires pour les très mauvais payeurs qui n'ont pas régularisé.					

Le conseil syndical va essayer de régulariser la fourniture des états de comptes des copropriétaires au moins une fois par trimestre.

Les nouveaux tableaux comptables n'ont pas été mis en place cette année. Mme ARZUL propose son aide pour cette tâche.

Votent pour : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes  
Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution (approbation des comptes 2008) est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

## Résolution N°5 : QUITUS AU SYNDIC

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale est appelée à donner quitus au syndic de sa gestion sur l'exercice 2008.

Votent pour : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution (quitus au syndic) est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.**

## Résolution N°6 : DESIGNATION DE LA COMMISSION DE CONTROLE DES COMPTES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

La résidence « Le Parc de la Croix Boisée » est géré par un conseil syndical de « forme coopérative » assumée collectivement par un groupe de copropriétaires membres du conseil syndical. Dans cette forme de gestion coopérative, la loi a prévu la désignation d'une commission de contrôle des comptes.

L'assemblée générale est appelée à désigner un ou des copropriétaires ou personnes extérieures à la copropriété pour assurer le contrôle des comptes du syndicat pour une durée d'un an.

Appel de candidatures :

Madame BASQUIN, JOLION et MARCHAL-MORETTE

Votent pour :

Madame BASQUIN : 78 copropriétaires présents ou représentés totalisant 53 706 tantièmes

Madame JOLION : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Madame MARCHAL-MORETTE : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution (désignation de la commission de contrôle des comptes) est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.**

## Résolution N°7 : RECONDUCTION OU REVISION DU BUDGET PREVISIONNEL 2009

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale est appelée à confirmer le budget prévisionnel de l'exercice 2009 d'un montant de 59 200 € TTC, montant voté lors de l'Assemblée Générale 2007.

SCRCB Assemblée générale 2009			
7 - Révision du budget prévisionnel 2009			
En ligne avec AG2008	Budget		
N° de compte - Nature des dépenses	2009		
601 Achat de matériel	500,00 €		
602 Achat de matières consommables	200,00 €		
603 Achat de matériaux	40,00 €		
610 Salaires Entretien	0,00 €		
620 Impôts et Taxes	0,00 €		
631 Entretien-Réparations (hors 6319)	15 450,00 €	631 Entretien - Réparation (hors 6319)	15 450
6319 Contrats Entretien Espaces verts	31 200,00 €	6310 Extincteurs	1 100
6340 Fournitures Electricité	1 300,00 €	6310a Entretien des extincteurs	200
6341 Fourniture Eau	550,00 €	6310b Réparation des extincteurs	900
638 Primes d'assurance	5 400,00 €	6311 Tondeuse	0
64 Transports et déplacement	100,00 €	6312 Réseaux blocs sécurité	1 700
66 Frais de Gestion (hors 664 et 666)	3 200,00 €	6312a Entretien des blocs secours	700
664 Frais postaux	500,00 €	6312b Réparation des blocs secours	1 000
666 Frais de fonctionnement (gestion)	500,00 €	6313 Assainissement	0
99 Dépenses diverses	260,00 €	6314 Antennes TV	0
<b>TOTAL</b>	<b>59 200,00 €</b>	6315 Parties communes	10 400
		6315a Maintenance jeux	2 000
		6315b Entretien aires de jeux	1 000
		6315c Ravalement peinture / sécurité	1 500
		6315d Plantations	200
		6315e Clôture	500
		6315f Élagage / Abattage	4 000
		6315g Divers	300
		6316 Garages	2 250
		6317 Réseau d'eau	0

SCRCB - Assemblée générale 2009 - page 12

Le budget est exigible par quart au premier jour des quatre trimestres de référence de l'exercice concerné.

Les modes de versement acceptés sont le chèque (A l'attention de la SCRCB) ou le virement sur le compte CA :

Code Banque	Code Guichet	N° de Compte	Clé Rib	Domiciliation
18206	00153	04695071001	38	CRCA MARCOUSSIS

Votant pour : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution (révision du budget 2009) est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.**

#### Résolution N°8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2010

Type de vote : Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale est appelée à approuver le budget prévisionnel de l'exercice 2010 d'un montant de 60 500 € TTC, exigible par quart au premier jour des quatre trimestres de référence de l'exercice concerné.

SCRCB Assemblée générale 2009	
8 – Proposition du budget prévisionnel 2010	
N° de compte - Nature des dépenses	Budget 2010
601 Achat de matériel	500,00 €
602 Achat de matières consommables	200,00 €
603 Achat de matériaux	40,00 €
610 Salaires Entretien	0,00 €
620 Impôts et Taxes	0,00 €
631 Entretien-Réparations (hors 6319)	15 650,00 €
6319 Contrats Entretien Espaces verts	31 780,00 €
6340 Fournitures Electricité	1 400,00 €
6341 Fourniture Eau	600,00 €
638 Primes d'assurance	5 400,00 €
64 Transports et déplacement	100,00 €
66 Frais de Gestion (hors 664 et 666)	3 500,00 €
664 Frais postaux	550,00 €
666 Frais de fonctionnement (gestion)	500,00 €
99 Dépenses diverses	280,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>60 500,00 €</b>

SCRCB -- Assemblée générale 2009 - page 14

Votant pour : 79 copropriétaires présents ou représentés totalisant 54 385 tantièmes

S'abstiennent : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 689 tantièmes

CARRATU (689)

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution (approbation du budget prévisionnel 2010) est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.**

## Résolution N°9 : NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25)

La résidence « Le Parc de la Croix Boisée » est gérée par un conseil syndical de « forme coopérative » assumée collectivement par un groupe de copropriétaires membres du conseil syndical. Dans cette forme de gestion coopérative, l'assemblée générale élit les membres du conseil syndical comme dans tout syndicat de copropriétaires.

Ce conseil se réunit ensuite pour élire en son sein le syndic. Celui-ci sera également, de droit, président du conseil syndical (Art 17-1 de la loi du 10 juillet 1965). la loi a prévu la désignation d'une commission de contrôle des comptes.

L'assemblée générale est appelée à se prononcer sur l'élection des membres du conseil syndical pour une durée d'un an.

Appel de candidatures :

Mesdames : ARZUL, DELACHE et FAURE

Messieurs : BREBANT, CHEVILLARD et LE NY

Votent pour : 80 copropriétaires présents ou représentés totalisant 55 074 tantièmes

Absents : 65 copropriétaires totalisant 44 926 tantièmes

Tous les candidats sont élus membres du conseil syndical.

***En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.***

## Présentation du résultat du recensement de l'état de la Croix boisée et des travaux à prévoir

Le conseil syndical présente le résultat du travail de la commission de recensement des travaux à réaliser sur la résidence effectué durant l'année 2008. Elle établit, en date de Septembre 2008, la liste des travaux à réaliser et une proposition de planification.

Cette présentation pourra être envoyée par courrier électronique aux personnes en faisant la demande à l'adresse suivante : gilles.chevillard@effitic.com.

Cette présentation doit permettre au conseil syndical d'établir des priorités pour les travaux de rénovation dans les années à venir. Pour mener à bien ces tâches, nous avons besoin de bonnes volontés pour prendre en compte la planification et la constitution des dossiers et le suivi des devis pour l'AG 2010 (prévue en Mars 2010) et suivantes.

## Résolution N°10 : BUDGET SPECIFIQUE POUR ENTRETIEN DE LA RESIDENCE

Afin de minimiser les dépenses sur cette année difficile, le conseil syndical ne propose pas de lancement de travaux sur 2009.

## Résolution N°11 : CHOIX D'ORIENTATION DE LA SECURISATION AIRE DE JEUX

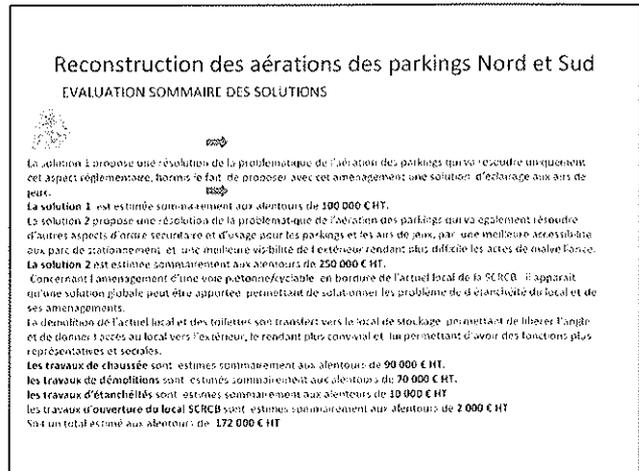
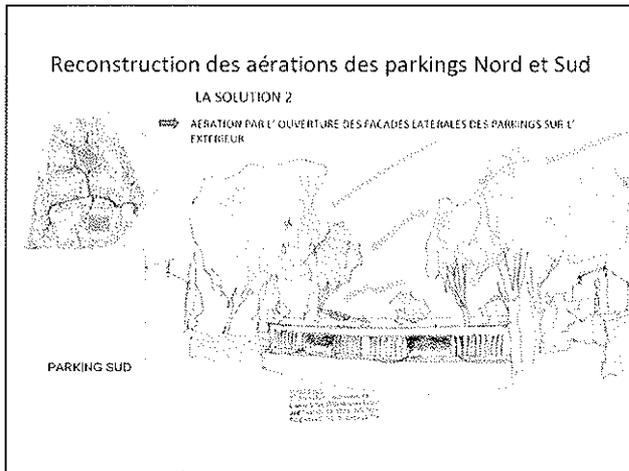
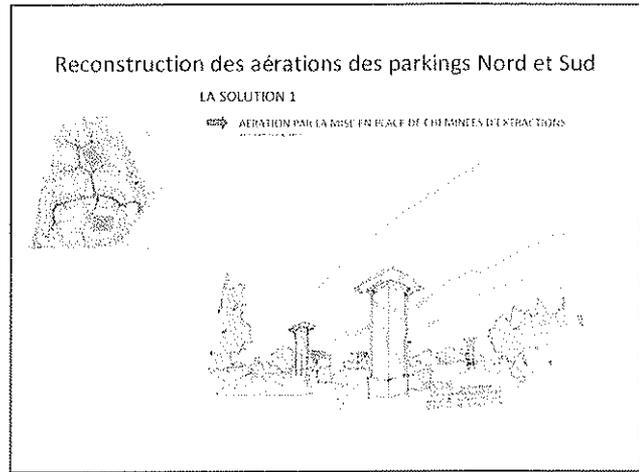
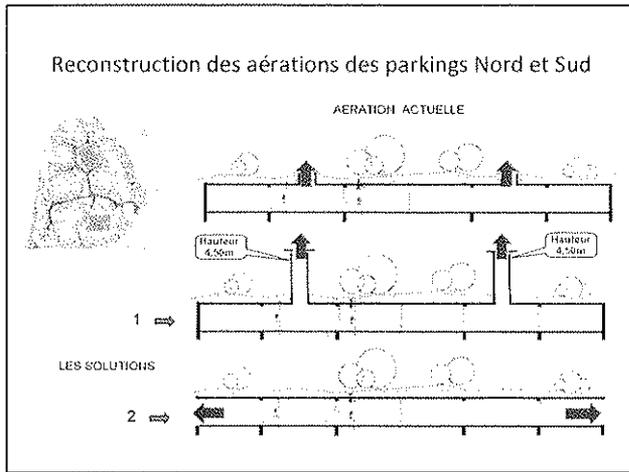
Majorité simple (Art. 24)

### Présentation du résultat de l'étude sécurité aire de jeux et d'extraction des garages

Le conseil syndical présente le résultat des travaux sur l'étude sécurité Aire de jeux / Extraction garages réalisée par le cabinet d'architecte FX2B.

Cette présentation pourra être envoyée par courrier électronique aux personnes en faisant la demande à l'adresse suivante : gilles.chevillard@effitic.com.

Pour résumer, l'extrait suivant permet de visualiser les propositions de l'architecte :



Suite aux travaux de recherche des différentes solutions de sécurisation des dômes d'extractions des garages et locaux techniques sur l'aire de jeux, notre conseil, l'architecte FX2B propose deux scénarios (voir extrait de la présentation joint à la présente) :

- Aération par la mise en place de cheminés conformes (cheminés d'environ 4,5 mètres de hauteur). Estimation des travaux 100 000 € HT
- Aération par l'ouverture des façades latérales des parkings sur l'extérieur. Cette solution prend aussi en compte la mise au norme de l'accessibilité piéton des garages – Estimation des travaux 250 000 € HT avec une option complémentaire permettant de résoudre les problèmes d'infiltration dans le local de la SCRCB et de sécurisation de la voie d'accès à la résidence est proposée pour un montant de 172 000 € HT.

Choix d'orientation de l'Assemblée Générale pour la future réalisation de sécurisation de l'aire de jeux et de l'extraction des garages

L'assemblée générale est appelée à se prononcer sur le choix d'orientation pris. Une fois ce choix effectué, nous ferons réaliser des devis engageant par des maîtres d'oeuvres pour validation définitive lors de l'AG 2010 (prévue en mars 2010).

Solution 1 : Aération par la mise en place de cheminés conformes

Solution 2 : Ouverture des façades latérales du parking et fermeture des bouches d'extraction sur les aires de jeux ce qui de plus permettra de résoudre le futur problème de mise aux normes pour l'accessibilité du garage aux handicapés et des problèmes d'infiltration du local de la SCRCB.

Précisions :

- o Le cabinet d'architecte a été retenue lors de L'Assemblée Générale 2008 et a été choisi parmi 3 propositions présentées. Ce cabinet prendra en charge l'élaboration complète des devis pour permettre une validation lors d'une prochaine Assemblée Générale.
- o Concernant la répartition (charges générales, charges spéciales) des montants des travaux à la charge des copropriétaires, l'aide juridique de l'association à laquelle nous sommes affiliés, sera sollicitée.

Votent pour la solution 1 : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 7 405 tantièmes  
Votent pour la solution 2 : 44 copropriétaires présents ou représentés totalisant 30 057 tantièmes  
S'abstiennent : 24 copropriétaires présents ou représentés totalisant 16 940 tantièmes  
Absents : 66 copropriétaires totalisant 60 892 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution (choix de la solution 2 de sécurisation de l'aire de jeux) est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.**

#### Résolution N°12 : PROVISIONS SPECIALE POUR TRAVAUX

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale est appelée à prendre la décision de constituer ou de ne pas constituer une provision spéciale sur travaux pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements collectifs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés (Article 18, Alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale est appelée à prendre la décision d'accepter de constituer une provision spéciale sur travaux pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements collectifs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés selon les modalités suivantes :

- pour le premier exercice, le montant est fixé à 10 € par mois et par pavillon pour les mois d'octobre à décembre soit 30 € par pavillon pour 2009.
- cette provision sera appelée par trimestre

Votent pour : 58 copropriétaires présents ou représentés totalisant 39 846 tantièmes (39,8% des copropriétaires)

S'abstiennent : 4 copropriétaire présent ou représenté totalisant 2 891 tantièmes

CHEVALLIER (734) – GARNIER (689) – PELLEGEAY (734) – DAVID GRAVIN (734)

Votent contre : 17 copropriétaire présents ou représentés totalisant 11 665tantième

PERSIN / GLENET (672) – CASTRO (745) – CHEVILLARD (759) – FUXA (634) – SEIGLE / HLADEZUK (672) – VAN BLITZ (689) – SIMON (734) – LE PREVOT (689) – CARRATU (689) – LEBARON (634) – HIEBEL (734) – LEBLOND (634) – ARZUL (634) – BASQUIN (689) – LASSAUT (689) – LEFAIX (634) – BASQUIN / LAMIA (734)

Absents : 66 copropriétaires totalisant 45 598tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution (provision spéciale pour travaux sur 2009) est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.**

#### Résolution N°15 : QUESTIONS D'ADMINISTRATION COURANTE

Beaucoup de demandes d'abattage ou d'élagage d'arbres gênants ont été effectuées. Dans le cadre de l'année 2009, nous effectuerons une sélection en fonction de l'urgence et de nos capacités budgétaires. Nous planifierons les autres lors des campagnes à venir (printemps 2010 à et 2011).

Sécurité du garage : Abordé lors de l'examen des solutions de sécurisation des aires de jeux.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11:30.

#### Pour information :

**MAJORITE ARTICLE 24** : l'article 24 nécessite pour l'adoption de la résolution, la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

**MAJORITE ARTICLE 25** : l'article 25 nécessite pour l'adoption de la résolution, la majorité de l'ensemble des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Remarque : loi SRU du 12/12/2000, lorsque le syndicat a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

**MAJORITE ARTICLE 26** : l'article 26 nécessite pour l'adoption de la résolution, la double majorité qualifiée : majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

### Notification de la décision

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, 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 cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa. »

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967 précise :

« Le délai prévue à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants »

Le 2 octobre 2009

Le Président de séances  
Mr CHEVILLARD

Les Scrutateurs  
Mr BREBANT Mr COUPEL Mr ZANATTA

Le Secrétaire de séance  
Mme FAURE

