



**NOUVELLE ADRESSE**  
31 Rue  
154, rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX

Téléphone : 45.06.45.03  
Télécopie : 42.04.53.93

Lettre recommandée avec Accusé de réception

PUTEAUX, le 22 Décembre 1995

## **Convocation en Assemblée Générale Ordinaire de la Résidence SDC MAZELEYRE le Mardi 30 Janvier 1996**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

En exécution de la loi et du règlement de copropriété, le Syndic vous invite à assister à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de la Résidence **SDC MAZELEYRE** qui se tiendra le :

**Mardi 30 Janvier 1996 à 18:30**

à l'adresse ci-dessous :  
**54 RUE DE GARCHES  
92420 VAUCRESSON**

**aux fins de délibérer sur l'ordre du jour suivant :**

- 1) APPROBATION DES COMPTES ABCA DU 1/7/94 AU 28/3/95 (MAJ. ART.24)
- 2) APPROBATION DES COMPTES LE GOULLETQUER DU 28/3/95 A 30/6/95 (MAJ. ART.24)
- 3) QUITUS AU CABINET ABCA POUR SA GESTION DU 1/7/94 AU 28/3/95 (MAJ. ART.24)
- 4) QUITUS A ME LE GOULLETQUER POUR SA GESTION DU 28/3/95 AU 30/6/95 (MAJ. ART.24)
- 5) PROROGATION DU MANDAT DU SYNDIC POUR UNE DUREE DE 6 MOIS (MAJ. ART.25)
- 6) PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 1995/1996 (MAJ. ART.24)
- 7) FIXATION DU MONTANT DUFONDS DE ROULEMENT (MAJ. ART.24)
- 8) FIXATION DU PRIX DU METRE CUBE D'EAU CHAUDE (MAJ. ART.24)
- 9) ELECTION DE 2 MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL EN REMPLACEMENT DE MEMBRES DEMISSIONNAIRES (MAJ. ART.25)
- 10) ETAT DES DEBITEURS (MAJ. ART.24)
- 11) ETAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS PROCEDURES  
\* DOSSIER SDC C/AGRIMO  
\* DOSSIER SDC C/IREP
- 12) DECISION A PRENDRE CONCERNANT UN EVENTUEL POURVOI EN CASSATION DANS LE DOSSIER SDC C/ MAIRIE DE VAUCRESSON
- 13) DECISION A PRENDRE POUR LE LICENCIEMENT ECONOMIQUE DE L'EMPLOYEE D'IMMEUBLE, MME ONGBEKAHO (MAJ. ART.24)
- 14) DECISION POUR ADOPTION D'UN REGLEMENT INTERIEUR (MAJ. ART.24)
- 15) TRAVAUX DE POSE DE TELESURVEILLANCE DANS LES ASCENSEURS (MAJ. ART.26)
- 16) VARIANTE 1 : TRAVAUX DE POSE D'INTERPHONES PAR LE GARDIEN (MAJ. ART.26)
- 17) VARIANTE 2 : TRAVAUX DE POSE D'INTERPHONES PAR ENTREPRISE (MAJ. ART.26)
- 18) TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DU RESEAU EP EN SOUS-SOL (MAJ. ART.24)
- 19) TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DE L'INSTALLATION TELEVISION (MAJ. ART.25)
- 20) DECISION A PRENDRE POUR FERMETURE DU PARKING DU SUPERMARCHÉ A SES FRAIS
- 21) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA DEMANDE DE UIS (PERCEMENT D'UN MUR) (MAJ. ART.25)
- 22) LE CAS ECHEANT, DECISION A PRENDRE POUR MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE, CONSEQUENCE DU VOTE DE LA RESOLUTION N° 20
- 23) A LA DEMANDE 3 COPROPRIETAIRES : TRANSFORMATION DE PARKINGS EN BOX FERMES (MAJ. ART.25)

- 24 ) DEMANDE DE MME HERMANGE : POSE DE FENETRES DOUBLE VITRAGE EN PVC BLANC
- 25 ) DEMANDE DE MR ELSON : POSE DE FENETRES DOUBLE VITRAGE AU COLORIS EXISTANT DANS LA RESIDENCE
- 26 ) DEMANDE DE MR ELSON : POSE D'UN RADIATEUR DANS SA VERANDA AVEC MODIFICATION DES MILLIEMES DE CHAUFFAGE (UNANIMITE)
- 27 ) QUESTIONS RELATIVES A LA VIE DE LA RESIDENCE

Les résolutions suivantes vous seront proposées, conformément au

### **PROJETS DE RESOLUTIONS ci-après :**

#### **1 ) APPROBATION DES COMPTES ABCA DU 1/7/94 AU 28/3/95**

L'Assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition , les comptes de charges de l'exercice du 01/7/1994 au 28/3/1995, qui ont été adressés à chaque Copropriétaire .

RAPPEL DES MODALITÉS DE CONSULTATION DES PIÈCES JUSTIFICATIVES DE CHARGES : Les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives de charges à une date se tenant pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci à savoir le dernier jeudi précédant l'Assemblée Générale, aux heures ouvrables. En dehors de ces jours et heures, il sera facturé le montant des honoraires, tarif horaire, au temps passé.

#### **2 ) APPROBATION DES COMPTES LE GOULLETQUER DU 28/3/95 AU 30/6/95**

L'Assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition , les comptes de charges de l'exercice du 28/3/95 au 30/6/1995, qui ont été adressés à chaque Copropriétaire .

#### **3 ) QUITUS AU CABINET ABCA POUR SA GESTION DU 1/7/94 AU 28/3/95**

L'Assemblée Générale ne donne pas quitus au cabinet ABCA pour sa gestion de l'exercice du 1/7/94 au 28/3/95.

#### **4 ) QUITUS A ME LE GOULLETQUER POUR SA GESTION DU 28/3/95 AU 30/6/95**

L'Assemblée Générale ne donne pas quitus à ME  GOULLETQUER pour sa gestion de l'exercice du 28/3/95 au 30/6/95.

#### **5 ) PROROGATION DU MANDAT DU SYNDIC POUR UNE DUREE DE 6 MOIS**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de proroger le mandat du Syndic pour une durée de six mois ; le renouvellement de son mandat devra être sollicité lors de l'Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 30 juin 1996 . Dans l'hypothèse où la majorité ne serait pas atteinte et que le Syndic soit obligé de convoquer une deuxième Assemblée , cette mission sera prorogée jusqu'à la date de la tenue de celle-ci.

#### **6 ) BUDGET PREVISIONNEL de L'EXERCICE 1995/1996**

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic et le Conseil Syndical, pour l'exercice du 1er juillet 1995 au 30 juin 1996 et s'élevant à la somme de .....francs. Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée .

#### **7 ) FONDS DE ROULEMENT**

L'Assemblée Générale, en application avec les dispositions du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie permanente à ..... du budget prévisionnel .

#### **8 ) PRIX DU METRE CUBE D'EAU CHAUDE**

L'Assemblée Générale décide de fixer le prix du m3 d'eau chaude à ..... frs pour l'exercice prochain (coût du réchauffage et l'eau froide) .

L'Assemblée décide de facturer aux copropriétaires qui ne laisseraient pas relever leurs compteurs individuels d'eau chaude , pendant deux relevés consécutifs, une consommation forfaitaire de 30 m3 , réajustable en plus ou en moins , dès qu'il y aura un relevé et une pénalité forfaitaire de 30 m3 non récupérable .

**9 ) ELECTION DE DEUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée , après en avoir délibéré, décide de nommer , en remplacement des deux conseillers syndicaux démissionnaires :

**10) ETAT DES DEBITEURS**

L'Assemblée prend acte que les copropriétaires de plus d'un trimestre de charges sont :

L'Assemblée générale autorise le Syndic, le cas échéant, à engager une procédure à l'encontre des copropriétaires débiteurs de plus d'un trimestre de charges.

Il est rappelé que les frais de relance, les frais de procédure, les honoraires d'avocats, d'huissiers ou de syndic (calculés selon contrat de syndic) sont mis à la charge des copropriétaires débiteurs car ils contribuent par leur comportement à l'aggravation des charges de copropriété.

**11 ) ETAT AVANCEMENT DOSSIERS PROCEDURES**

- \* DOSSIER SDC C/AGRIMO
- \* DOSSIER SDC C/IREP

**12) DECISION A PRENDRE POUR UN EVENTUEL POURVOI EN CASSATION DAN SLA DOSSIER SDC C/ MAIRIE DE VAUCRESSON**

**13 ) DECISION A PRENDRE POUR LE LICENCIEMENT ECONOMIQUE DE L'EMPLOYEE D'IMMEUBLE, MME ONGBEKAHO**

Après avoir entendu les explications du Syndic et du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale décide de procéder au licenciement de Mme ONGBEKAHO, pour raisons économiques.

En effet, il s'avère que les tâches du contrat de Mme ONGBEKAHO sont déjà , pour une grande partie, incluses dans le contrat de Mme GASPARD et font donc double emploi.

**14) DECISION POUR ADOPTION D'UN REGLEMENT INTERIEUR**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Syndic et du Conseil Syndical, décide d'adopter le règlement intérieur tel qu'il a été annexé à la convocation de la présente Assemblée Générale.

**15 ) TRAVAUX DE POSE D'UN SYSTEME DE TELESURVEILLANCE REM DANS CHAQUE ASCENSEUR - DEVIS OTIS D'UN MONTANT DE FRS 11095,20 TTC PAR APPAREIL, SOIT UN MONTANT TOTAL DE FRS 99856,80 TTC.**

L'Assemblée générale, après avoir :

- \* pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
- \* pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic et le Conseil Syndical
- \* décide des modalités suivantes pour la réalisation des travaux de POSE D'UN SYSTEME DE TELESURVEILLANCE DANS LES ASCENSEURS

- retient la proposition présentée par OTIS s'élevant à 99856,80 FRS TTC

- décide que le coût des travaux , ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis selon les millièmes ASCENSEUR

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

.....% avec l'appel du .....

.....% avec l'appel du .....

de telle manière à ce que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues

- prend acte qu'un avenant au contrat sera souscrit au prix de frs 2286,57 TTC par appareil

- prend acte que les honoraires du Syndic seront calculés conformément au contrat adopté lors de l'Assemblée Générale.

**16 ) VARIANTE 1 : TRAVAUX DE POSE D'INTERPHONES PAR LE GARDIEN**

COÛT DE LA FOURNITURE DU MATÉRIEL INTERPHONES : DEVIS CDE DE FRS 63961,44 TTC

COÛT DE L'ÉQUIPEMENT EN SERRURERIE DES PORTES : DEVIS SMJ SERRURERIE 92 DE FRS 33497,86 TTC

COÛT APPROXIMATIF DE LA MAIN D'ŒUVRE PAR LE GARDIEN : 35 000,00 FRS ENVIRON

SOIT UN COÛT TOTAL MOYEN DE FRS 132 500,00 FRANCS

L'Assemblée générale, après avoir :

\* pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

\* pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic et le Conseil Syndical

\* décide des modalités suivantes pour la réalisation des travaux de POSE D'INTERPHONES

- retient la proposition présentée par ..... s'élevant à

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis A L'UNITE (PAR LOT)

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

.....% avec l'appel du .....

.....% avec l'appel du .....

de telle manière à ce que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues

- prend acte que les honoraires du Syndic seront calculés conformément au contrat adopté lors de l'Assemblée Générale.

**17 ) VARIANTE 2 : TRAVAUX DE POSE D'INTERPHONES PAR ENTREPRISE**

DEVIS PRO SECURIT D'UN MONTANT DE FRS 236 044,70 TTC AVEC REMISE DE 5% SOIT 224242,46 FRS

L'Assemblée générale, après avoir :

\* pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

\* pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic et le Conseil Syndical

\* décide des modalités suivantes pour la réalisation des travaux de POSE D'INTERPHONES SUR LES PORTES D'ENTREES

- retient la proposition présentée par PRO SECURIT s'élevant à

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis A L'UNITE (PAR LOT)

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

.....% avec l'appel du .....

.....% avec l'appel du .....

de telle manière à ce que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues

- prend acte que les honoraires du Syndic seront calculés conformément au contrat adopté lors de l'Assemblée Générale.

**18 ) TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DU RESEAU EP EN SOUS-SOL**

DEVIS ECSO D'UN MONTANT DE FRS 59522,49 TTC ET BUDGET POUR TRAVAUX ECHEANTS DE 40000,00 FRS

L'Assemblée générale, après avoir :

\* pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

\* pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic et le Conseil Syndical

\* décide des modalités suivantes pour la réalisation des travaux de REMISE EN ETAT DU RESEAU EP EN SOUS-SOL

- retient la proposition présentée par ECSO s'élevant à FRS 59522,49 TTC

- vote un budget complémentaire pour les travaux échéants de 40000,00 Frs

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis selon les millièmes GENERAUX

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

.....% avec l'appel du .....

.....% avec l'appel du .....

de telle manière à ce que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues

- prend acte que les honoraires du Syndic seront calculés conformément au contrat adopté lors de l'Assemblée Générale.

**19 ) TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DE L'INSTALLATION TELEVISION**

L'Assemblée Générale, après avoir connaissance que l'arrêté technique du 27 mars 1993 prévoyait un délai de deux ans pour procéder à la mise aux normes de l'installation de l'antenne collective de l'immeuble et que cela n'a pas été fait, décide :

- le recâblage de l'immeuble et le rééquipement de l'installation de réception hertzienne et retient la proposition de l'entreprise PRO SECURIT pour un montant total de frs 88944,20 TTC

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires seront répartis selon les millièmes GENERAUX

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

.....% avec l'appel du .....

.....% avec l'appel du .....

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans les devis

- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat

**20) DECISION A PRENDRE POUR FERMETURE DU PARKING DU SUPERMARCHE A SES FRAIS**

**21) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA DEMANDE DE LA STE UIS**

Après avoir pris connaissance du projet de la Sté UIS, joint à la convocation, l'Assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, autorise cette dernière à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Créer une ouverture de 4mètres de large sur 3 mètres de haut, conformément au plan joint en annexe, dans le mur de la copropriété qui jouxte la propriété voisine.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur

- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble

- souscrire une assurance dommages-ouvrages dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux effectués mais également pour les existants

Le copropriétaires restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions de réalisation de ces travaux devront être déterminées par le conseil syndical et le syndic.

**22) LE CAS ECHEANT, DECISION A PRENDRE POUR MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE, CONSEQUENCE DU VOTE DE LA RESOLUTION N° 20**

Dans l'hypothèse où la résolution N° 20 serait approuvée, il est nécessaire de procéder au modificatif du règlement de copropriété qui précise que " l'entrée des camions se situe sur rampe rue de Cimetière devenue rue de Cazes".

**23) DEMANDE DE TRANSFORMATION DE PARKINGS EN BOX FERMES**

Après avoir pris connaissance des demandes de

Monsieur ELSON

Madame DURANT

Monsieur DUVIVIER

l'Assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, autorise cette dernière à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- transformation des parkings n° 366 et 367 en boxs fermés

- transformation du parking n° 309 en box fermé

- transformation du parking n° 621 en box fermé

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur

- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble

- souscrire une assurance dommages-ouvrages dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux effectués mais également pour les existants

- d'obtenir une attestation des propriétaires des boxs voisins attestant que cette modification ne leur causera pas de gêne et transmettre lesdits documents au syndic avant travaux

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions de réalisation de ces travaux devront être déterminées par le conseil syndical et le syndic.

Chaque copropriétaire qui exécutera ces mêmes travaux ultérieurement devra respecter les conditions de réalisation arrêtées.

**24) DEMANDE DE MME HERMANGE : POSE DE FENETRES DOUBLE VITRAGE EN PVC BLANC**

Mme HERMANGE souhaite obtenir l'autorisation de l'Assemblée Générale pour "pose en rénovation sur bâti existant de fenêtres en PVC blanc - double vitrage thermique et phonique - châssis à l'identique des châssis actuels".

**25) DEMANDE DE MR ELSON : POSE DE FENETRES DOUBLE VITRAGE AU COLORIS EXISTANT DANS LA RESIDENCE**

Mr ELSON souhaite obtenir l'autorisation de l'Assemblée Générale pour "remplacer les fenêtres existantes par des doubles vitrages, respectant la forme et la couleur en place dans la résidence".

**26) DEMANDE DE MR ELSON : POSE D'UN RADIATEUR DANS SA VERANDA**

Mr ELSON souhaite obtenir l'autorisation de l'Assemblée Générale pour "brancher un radiateur dans la véranda d'une puissance maximum de 2 KW sur le chauffage collectif avec paiement des charges de chauffage supplémentaires "

**27) QUESTIONS RELATIVES A LA VIE DE LA RESIDENCE**

\*\*\*\*\*

L'Assemblée ne délibère valablement (article 13 du décret) que sur des questions inscrites sur cet ordre du jour, sous réserve des dispositions de l'article 10 du même décret.

Si le quorum exigé par la loi n'est pas atteint, une deuxième assemblée devrait obligatoirement être convoquée (article 25 de la loi) ce qui aurait pour conséquence de créer des charges supplémentaires pour tous.

Il est donc de votre intérêt personnel d'assister à la séance mais, en cas d'empêchement, vous pouvez vous faire représenter par un mandataire muni du pouvoir écrit et à compléter que vous trouverez ci-joint.

Nous vous rappelons que le syndic ne peut pas représenter un copropriétaire. En principe, chacun des mandataires ne peut recevoir plus de trois pouvoirs. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le cumul de ses voix et de celles des personnes qu'il va représenter n'excède pas 5% des voix du Syndicat.

Dans l'attente du plaisir de vous rencontrer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, veuillez agréer l'expression de nos sentiments dévoués.

LESYNDIC  
W. GOETZ

Vous trouverez jointes les pièces suivantes :

- 1• Pouvoir à remettre au mandataire et justificatif de présence pour votre mandataire
- 2• Projet des résolutions qui seront débattues
- 3• Situation de trésorerie au 30/6/95, état des dettes et des créances au 30/6/95, budget prévisionnel 1995/1996
- 4• Devis, contrats et marchés faisant l'objet d'un vote