

KEOPS

Syndicat de Copropriété de la résidence MAZELEYRE

ENVOI PAR LETTRE
RECOMMANDEE
AUX OPPOSANTS ET
DEFAILLANTS
(art.63 décret du 17 mars 1967)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 janvier 2004

L'an deux mille quatre, le 12 janvier à partir de 18h30, les copropriétaires de la résidence Mazeleyre, sise 18 boulevard de la République à VAUCRESSON (92420) ont été invités à se réunir en assemblée générale ordinaire au Centre Culturel, rue Salmon Legagneur à Vaucresson, sur convocation régulière du syndic remise contre émargement ou adressée par pli recommandé avec accusé réception.

Le syndic remplissant en début de séance la fonction de secrétaire provisoire, signale qu'il résulte de la feuille de présence signée par tous les copropriétaires et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter, que :

Sont présents ou représentés : **66** copropriétaires sur **133** représentant **175 781** tantièmes sur **250 000**

BAILLET (1428)	BARATTE (785)	BARBE (1580)
BARBIER (1800)	BARROSO (1701)	BECHERUCCI (1800)
BERGER (1721)	BLANDIOT (1670)	BORDES (2546)
BOUCHERON (946)	BRESSON Marcel (1670)	BRESSON Michel (3039)
BREUVART (1378)	CANONICA (1730)	CHAGNON Bernard (1268)
CHAGNON Frédéric (846)	CHARRAUD (836)	CHARREL (2686)
CHEDEVILLE (866)	COELHO TEIXEIRA (1117)	CROPAT (1509)
DA MOTA TEIXEIRA (1128)	DARFEUILLE (2707)	DAUGABEL (836)
DAUXERRE (846)	DELATTRE (1128)	DICI (1811)
DUCHESNE (846)	DUPONT (775)	DUVIVIER (916)
ELSON (2023)	ERNYEI (895)	ESCALIE (685)
ESPACE 2001 (80700)	FAUQUENOT (2224)	FREYRIA (2837)
FRIOUX (654)	GARABIOL (2637)	GOUY (1872)
GRELLEY (2275)	HEBERT (826)	HOHMANN (806)
LADAME (1167)	LAIDET (1378)	LECHARPENTIER (1288)
LEROOY (2596)	MAHE (926)	MALLET (1167)
MARCHESSEAU (1349)	MARESCOT (866)	MASSAUX (896)
MATHOU (1349)	MERLOT (866)	MONTI (1198)
POIRIER (2294)	QUANTIN (1881)	QUENNESSON (1741)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	RENOUL (1458)	RIBOULLEAU (846)
ROBERT/FERAUD (1318)	SILLIOC (1238)	TACQUENET (826)
VALES (2719)	VINEIS (1721)	WILLAUME (1338)

Sont absents et non représentés : 67 copropriétaires sur 133 représentant 74 219 tantièmes sur 250 000

ACART (866)	AMVL (Association) (1198)	AUDRAN (584)
BAUDOIN (110)	BENICHOU (856)	BERTIAUX (1680)
BOESSE (876)	BONNEAU (2808)	BONS (806)
BOSSERT-RUCART (745)	BOUCHE (1268)	BOULANGER (1398)
BOURGOIN (1368)	BRURIAUD (1117)	CALINAUD (1268)
CANOVAGGIO (534)	CASTAGNE (614)	CASTEL (1941)
CHAIGNEAU (1428)	CHAPUT (1288)	CHAUDRON (734)
CONTELLEC (1318)	DA SILVA TEIXEIRA (1238)	DARDELIN (1630)
DE JONQUIERES (1117)	DECOCK (1941)	DIOT (1408)
ESCUДИER (685)	FAUVEL (906)	FENAUX (1087)
FOULON (1168)	GADAUT (110)	GADAUT-HATTON (745)
GAUBERT (584)	GIRAUD (916)	GIRMA (685)
HENON (895)	HERMANGE (1508)	JACQ (815)
JEAN (1368)	JOUAN (1298)	JUMEAU (1790)
KHERDINE (916)	KOUDLANSKI (685)	LA VERNONNAISE (1368)
LAVERNE (866)	LE GALL/MERCIER (966)	MAS (1288)
MAZEROLLES (1469)	MEERSCHART (846)	MERSCH (1117)
MICHELON/TOURNON (1600)	NEBOUT (966)	NEGRIER (624)
NEMETH (1318)	PANNIER (896)	PROUT (856)
QUEMENER (775)	SCORDEL (1068)	SIMON (1117)
TEXIER (1923)	TRENTO-LEISZ (1419)	VARIN (1178)
VAUCRESSON REPUBLIQUE (1128)	VERRIER (826)	VIGNAL (1349)
VINATIER (956)		

L'assemblée est donc en mesure de délibérer valablement sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du Président et constitution du Bureau
2. Rapport du Conseil Syndical
3. Rappel des modalités de consultation des pièces comptables
4. Examen et approbation des comptes du 1/07/2002 au 31/12/2002 – Gestion HABITAT CONTACT
5. Examen et approbation des comptes du 1/01/2003 au 30/06/2003 – Gestion Cabinet DESLANDES
6. Quitus au Syndic HABITAT CONTACT de sa gestion du 1/07/2002 au 31/12/2002
7. Quitus au Syndic Cabinet DESLANDES de sa gestion du 1/01/2003 au 30/06/2003
8. Renouvellement du mandat du Syndic
9. Décision sur le maintien d'un compte bancaire séparé
10. Budget prévisionnel de l'exercice 2003/2004
11. Election du Conseil Syndical
12. Consultation du Conseil Syndical sur le montant des marchés et contrats
13. Mise en concurrence des entreprises pour les marchés et contrats
- 14.A Diagnostic terrasse du bâtiment E
- 14.B Réfection terrasse du bâtiment E
15. Sécurité des silos vide-ordures
- 16.A Clôture limite terrasse au dessus du supermarché
- 16.B Clôture de la limite est de propriété
17. Remplacement des parties de collecteurs Eaux Usées et Eaux Pluviales dans certaines zones de parkings et dans les zones commerciales
- 18.A Chauffage : Fixation du prix du m3 d'eau chaude
- 18.B Chauffage : Travaux d'électricité en chaufferie
19. Installation en chaufferie d'un système de filtration et désembouage magnétique
- 20.A Audits : façades
- 20.B Audits : analyse sur la présence de gaz d'échappement
21. Autorisation de travaux (demande de M. GRELLEY)
22. Mandat d'ester en justice au Syndic à l'encontre de Mme BARROSO du fait du non-respect par cette dernière de la résolution n°23 de l'Assemblée générale en date du 30 janvier 1996 (demande de M. POIRIER)
23. Informations et questions diverses non soumises au vote : Fermeture des emplacements de parkings / Dessouchage / Remise en état des allées de la Résidence / Curage des canalisations / Relevé des compteurs
24. En cas de non renouvellement du syndic, nomination du cabinet KEOPS
25. En cas de non renouvellement du syndic, nomination du cabinet MAAF
26. En cas de non renouvellement du syndic, nomination du cabinet MOREL-BERTHET

Résolution n° 1 (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

A/ Election du Président de séance (2 candidats : MM. DUVIVIER et GARABOL)

Candidature de M. DUVIVIER**Se sont abstenus :**

GARABOL (2637)

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	1	copropriétaire(s)	2 637	tantièmes
Votes pour :	65	copropriétaire(s)	173 144	tantièmes

Candidature de M. GARABOL**Ont voté contre :**

BARBE (1580)	BAILLET (1428)	BARATTE (785)
BECHERUCCI (1800)	BARBIER (1800)	BARROSO (1701)
BOUCHERON (946)	BLANDIOT (1670)	BORDES (2546)
BREUVART (1378)	BRESSON Marcel (1670)	BRESSON Michel (3039)
CHAGNON Frédéric (846)	CANONICA (1730)	CHAGNON Bernard (1268)
COELHO TEIXEIRA (1117)	CHARRAUD (836)	CHARREL (2686)
DAUGABEL (836)	DA MOTA TEIXEIRA (1128)	DARFEUILLE (2707)
DUCHESNE (846)	DELATTRE (1128)	DICI (1811)
ELSON (2023)	DUPONT (775)	DUVIVIER (916)
FREYRIA (2837)	ERNYEI (895)	ESPACE 2001 (80700)
GOUY (1872)	FRIOUX (654)	GARABOL (2637)
LAIDET (1378)	HEBERT (826)	LADAME (1167)
MAHE (926)	LECHARPENTIER (1288)	LEROOY (2596)
MASSAUX (896)	MARCHESSEAU (1349)	MARESCOT (866)
MONTI (1198)	MATHOU (1349)	MERLOT (866)
RENOUL (1458)	QUANTIN (1881)	RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)
TACQUENET (826)	ROBERT/FERAUD (1318)	SILLIOC (1238)
WILLAUME (1338)	VALES (2719)	VINEIS (1721)

Se sont abstenus :

HOHMANN (806)

CROPAT (1509)

RIBOULLEAU (846)

GRELLEY (2275)

Résultats :

Votes contre :	54	copropriétaire(s)	158 801	tantièmes
Abstentions :	4	copropriétaire(s)	5 436	tantièmes
Votes pour :	8	copropriétaire(s)	11 544	tantièmes

M. DUVIVIER est désigné Président de séance

B/ Election du premier scrutateur (4 candidats : Mme LADAME, MM. DICI, GARABOL, POIRIER)

Candidature de Mme LADAME**Ont voté contre :**

DAUXERRE (846)	BARATTE (785)	CHEDEVILLE (866)
GARABOL (2637)	ESCALIE (685)	FAUQUENOT (2224)
QUENNESSON (1741)	MALLET (1167)	POIRIER (2294)

Résultats :

Votes contre :	9	copropriétaire(s)	13 245	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	57	copropriétaire(s)	162 536	tantièmes

Candidature de M. DICI**Ont voté contre :**

BERGER (1721)	BARATTE (785)	BARBIER (1800)
ESCALIE (685)	CHEDEVILLE (866)	DAUXERRE (846)
MALLET (1167)	FAUQUENOT (2224)	GARABOL (2637)
	POIRIER (2294)	QUENNESSON (1741)



Résultats :

Votes contre :	11	copropriétaire(s)	16 766	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	55	copropriétaire(s)	159 015	tantièmes

Candidature de M. GARABOL

Aucun des copropriétaires présents ou représentés n'a voté pour cette candidature.

Résultats :

Votes contre :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes

Candidature de M. POIRIER

Ont voté contre :

CHARREL (2686)	BARROSO (1701)	BECHERUCCI (1800)
FREYRIA (2837)	DICI (1811)	DUVIVIER (916)
LADAME (1167)	GARABOL (2637)	GRELLEY (2275)
	RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	SILLIOC (1238)

Résultats :

Votes contre :	11	copropriétaire(s)	20 074	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	55	copropriétaire(s)	155 707	tantièmes

Mme LADAME est désignée en qualité de premier scrutateur

C/ Election du deuxième scrutateur (3 candidats : MM. DICI, GARABOL, POIRIER)

Candidature de M. DICI

Ont voté contre :

BERGER (1721)	BARATTE (785)	BARBIER (1800)
ESCALIE (685)	CHEDEVILLE (866)	DAUXERRE (846)
MALLET (1167)	FAUQUENOT (2224)	GARABOL (2637)
	POIRIER (2294)	QUENNESSON (1741)

Résultats :

Votes contre :	11	copropriétaire(s)	16 766	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	55	copropriétaire(s)	159 015	tantièmes

Candidature de M. GARABOL

Aucun des copropriétaires présents ou représentés n'a voté pour cette candidature.

Résultats :

Votes contre :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	50	copropriétaire(s)	0	tantièmes

Candidature de M. POIRIER

Ont voté contre :

CHARREL (2686)	BARROSO (1701)	BECHERUCCI (1800)
FREYRIA (2837)	DICI (1811)	DUVIVIER (916)
LADAME (1167)	GARABOL (2637)	GRELLEY (2275)
	RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	SILLIOC (1238)

Résultats :

Votes contre :	11	copropriétaire(s)	20 074	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	55	copropriétaire(s)	155 707	tantièmes

M. DICI est désigné en qualité de deuxième scrutateur

C/ L'assemblée générale désigne le Cabinet DESLANDES en qualité de Secrétaire de séance.

Résultats :	Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
	Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
	Votes pour :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes

Le Cabinet DESLANDES est désigné en qualité de secrétaire à l'unanimité

Résolution n° 2

L'assemblée générale prend acte du compte-rendu du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé.

Cette résolution n'a pas été soumise au vote

Résolution n° 3 (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

En application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée rappelle que lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2002, il a été décidé que les copropriétaires le souhaitant pourront consulter les comptes et les pièces justificatives de charges lors de la Réunion annuelle du Conseil Syndical prévue à cet effet.

A cette fin, ils se feront connaître auprès du Conseil Syndical dans le mois suivant la fin de l'exercice.

Par ailleurs, chaque copropriétaire peut venir dans les 15 jours qui précèdent l'assemblée générale ordinaire, effectuer ce contrôle, à charge pour lui de régler les honoraires contractuels prévus au contrat de Syndic (temps passé).

Résultats :	Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
	Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
	Votes pour :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité

Résolution n° 4 (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Après avoir obtenu du Syndic les informations et explications demandées, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 1/07/2002 au 31/12/2003 de la gestion HABITAT CONTACT, leur répartition ainsi que la situation de trésorerie arrêtée à la clôture des comptes de l'exercice.

Ont voté contre :	BERGER (1721)	BLANDIOT (1670)
BORDES (2546)	DAUGABEL (836)	ERNYEI (895)
GARABIOL (2637)	GRELLEY (2275)	TACQUENET (826)

Se sont abstenus :	CROPAT (1509)
---------------------------	---------------

Résultats :	Votes contre :	8	copropriétaire(s)	13 406	tantièmes
	Abstentions :	1	copropriétaire(s)	1 509	tantièmes
	Votes pour :	57	copropriétaire(s)	160 866	tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées

Résolution n° 5 (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Après avoir obtenu du Syndic les informations et explications demandées, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 1/01/2003 au 30/06/2003 de la gestion du Cabinet DESLANDES, leur répartition ainsi que la situation de trésorerie arrêtée à la clôture des comptes de l'exercice.

L'assemblée prend acte de la correction qui sera apportée sur le montant des charges de chauffage à répartir, suite au relevé récent du compteur individuel Espace 2001. Cette correction sera intégrée aux comptes 2003/2004.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Ont voté contre :		BORDES (2546)		GRELLEY (2275)
Résultats :	Votes contre :	2 copropriétaire(s)	4 821	tantièmes
	Abstentions :	0 copropriétaire(s)	0	tantièmes
	Votes pour :	64 copropriétaire(s)	170 960	tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées

Résolution n° 6 (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale donne quitus plein et entier au syndic Cabinet HABITAT CONTACT pour sa gestion durant la période du 1/07/2002 au 31/12/2002.

Tous les copropriétaires présents ou représentés ont voté contre cette résolution.

Résultats :	Votes contre :	66 copropriétaire(s)	175 781	tantièmes
	Abstentions :	0 copropriétaire(s)	0	tantièmes
	Votes pour :	0 copropriétaire(s)	0	tantièmes

Résolution rejetée

Résolution n° 7 (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale donne quitus plein et entier au syndic Cabinet DESLANDES pour sa gestion durant la période du 1/01/2003 au 30/06/2003.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Ont voté contre : GRELLEY (2275)

Se sont abstenus : TACQUENET (826)

Résultats :	Votes contre :	1 copropriétaire(s)	2 275	tantièmes
	Abstentions :	1 copropriétaire(s)	826	tantièmes
	Votes pour :	64 copropriétaire(s)	172 680	tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées

Résolution n° 8 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Syndic du Cabinet DESLANDES SA à compter de la présente Assemblée jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice en cours, aux conditions figurant dans le contrat joint à la convocation.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Ont voté contre :	BAILLET (1428)	BARBE (1580)
BARROSO (1701)	BECHERUCCI (1800)	BRESSON Marcel (1670)
BRESSON Michel (3039)	BREUVART (1378)	CANONICA (1730)

COELHO TEIXEIRA (1117)
DICI (1811)
ESPACE 2001 (80700)
GRELLEY (2275)
LAIDET (1378)
MASSAUX (896)
RENOUL (1458)

DARFEUILLE (2707)
DUCHESNE (846)
FRIOUX (654)
HEBERT (826)
LECHARPENTIER (1288)
MONTI (1198)
SILLIOC (1238)

DELATTRE (1128)
DUVIVIER (916)
GOUY (1872)
LADAME (1167)
LEROOY (2596)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)
VALES (2719)

Se sont abstenus :
TACQUENET (826)

CHARREL (2686)

ELSON (2023)

Résultats :

Votes contre :	29	copropriétaire(s)	124 122	tantièmes
Abstentions :	3	copropriétaire(s)	5 535	tantièmes
Votes pour :	34	copropriétaire(s)	46 124	tantièmes

Résolution rejetée

Résolution n° 24 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Le Cabinet DESLANDES n'ayant pas été renouvelé dans son mandat, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer le Cabinet KEOPS en qualité de Syndic, aux conditions figurant dans le contrat joint à la convocation. La mission du Syndic commencera à courir le 13 janvier 2004, suite à l'assemblée générale du 12 janvier 2004, pour se terminer à la date de l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 30 juin 2004. Dans l'hypothèse où la majorité ne serait pas atteinte et que le Syndic soit obligé de convoquer une deuxième assemblée, cette mission sera prolongée jusqu'à la date de tenue de celle-ci. Ces assemblées devront impérativement se tenir avant le 31 décembre 2004.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Ont voté contre :

BARBIER (1800)
COELHO TEIXEIRA (1117)
LECHARPENTIER (1288)

BAILLET (1428)
BERGER (1721)
DUCHESNE (846)
MONTI (1198)

BARATTE (785)
BREUVART (1378)
LADAME (1167)

Se sont abstenus :

CHAGNON Bernard (1268)
CROPAT (1509)
FREYRIA (2837)
MARESCOT (866)
ROBERT/FERAUD (1318)
WILLAUME (1338)

BLANDIOT (1670)
CHAGNON Frédéric (846)
DAUGABEL (836)
MAHE (926)
QUANTIN (1881)
TACQUENET (826)

BOUCHERON (946)
CHARREL (2686)
DUPONT (775)
MARCHESSEAU (1349)
RIBOULLEAU (846)
VINEIS (1721)

Résultats :

Votes contre :	10	copropriétaire(s)	12 728	tantièmes
Abstentions :	18	copropriétaire(s)	24 444	tantièmes
Votes pour :	38	copropriétaire(s)	138 609	tantièmes

Résolution adoptée

L'assemblée générale nomme KEOPS en qualité de Secrétaire de séance, en remplacement du Cabinet DESLANDES qui n'est plus présent à l'assemblée.

Se sont abstenus :

GARABIOL (2637)

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	1	copropriétaire(s)	2 637	tantièmes
Votes pour :	65	copropriétaire(s)	173 144	tantièmes

Le Cabinet KEOPS est désigné Secrétaire de séance

L'assemblée générale désigne le Président de séance, M. DUVIVIER, pour signer le contrat de syndic tel qu'annexé à la convocation.

Résolution adoptée à l'unanimité

Résolutions n° 25 et 26 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

En raison de l'élection du cabinet Keops, les résolutions 25 et 26 sont sans objet.

Ces résolutions n'ont pas été soumises au vote**Résolution n° 9** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide de maintenir un compte bancaire séparé ouvert au nom du SDC Résidence Mazeleyre. Le Cabinet Keops indique que le compte sera ouvert auprès de la banque ENTENIAL.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Se sont abstenus : GARABIOL (2637)

Résultats :	Votes contre :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes
	Abstentions :	1 copropriétaire(s)	2 637 tantièmes
	Votes pour :	65 copropriétaire(s)	173 144 tantièmes

Résolution adoptée**Résolution n°10** (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale, après examen du projet qui lui a été soumis, arrête le budget prévisionnel de l'exercice à la somme de 355 496 € tel qu'annexé qui sera appelée en 4 appels provisionnels égaux, selon les dispositions du règlement de copropriété.

L'avance de trésorerie permanente prévue par la loi est fixée à 25% du total du budget prévisionnel.

Le Syndic est autorisé jusqu'à l'Assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel du prochain exercice, à appeler les provisions trimestrielles sur les mêmes bases qu'au cours du présent exercice.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Ont voté contre : BARBIER (1800) BRESSON Marcel (1670)
BRESSON Michel (3039) VALES (2719)

Se sont abstenus : BERGER (1721) CANONICA (1730)
GARABIOL (2637) GRELLEY (2275) MAHE (926)

Résultats :	Votes contre :	4 copropriétaire(s)	9 228 tantièmes
	Abstentions :	5 copropriétaire(s)	9 289 tantièmes
	Votes pour :	57 copropriétaire(s)	157 264 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées**Résolution n° 11** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Renouvellement du mandat des membres du conseil syndical ou élection de nouveaux membres. Ce mandat expirera à la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes arrêtés au 30 juin 2004. Dans l'hypothèse où la majorité ne serait pas atteinte et que le Syndic soit obligé de convoquer une deuxième assemblée, le mandat sera prolongé jusqu'à la date de tenue de celle-ci.

L'assemblée procède à un vote pour les 9 candidats au poste de conseiller syndical titulaire.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Candidature de M. BECHERUCCI

Ont voté contre :	BERGER (1721)	GARABIOL (2637)
Se sont abstenus :	BLANDIOT (1670)	CHEDEVILLE (866)
DAUGABEL (836)	DAUXERRE (846)	ESCALIE (685)
FAUQUENOT (2224)	MALLET (1167)	POIRIER (2294)
QUENNESSON (1741)		
Résultats :	Votes contre : 2 copropriétaire(s)	4 358 tantièmes
	Abstentions : 9 copropriétaire(s)	12 329 tantièmes
	Votes pour : 55 copropriétaire(s)	159 094 tantièmes

M. BECHERUCCI est élu conseiller syndical titulaireCandidature de M. DICI

Ont voté contre :	BARATTE (785)	BARBIER (1800)
BERGER (1721)	GARABIOL (2637)	
Se sont abstenus :	CHEDEVILLE (866)	DAUXERRE (846)
ESCALIE (685)	FAUQUENOT (2224)	MALLET (1167)
POIRIER (2294)	QUENNESSON (1741)	
Résultats :	Votes contre : 4 copropriétaire(s)	6 943 tantièmes
	Abstentions : 7 copropriétaire(s)	9 823 tantièmes
	Votes pour : 55 copropriétaire(s)	159 015 tantièmes

M. DICI est élu conseiller syndical titulaireCandidature de M. DUVIVIER

Ont voté contre :	BARATTE (785)	BERGER (1721)
GARABIOL (2637)		
Se sont abstenus :	CHEDEVILLE (866)	DAUXERRE (846)
ESCALIE (685)	FAUQUENOT (2224)	MALLET (1167)
POIRIER (2294)	QUENNESSON (1741)	
Résultats :	Votes contre : 3 copropriétaire(s)	5 143 tantièmes
	Abstentions : 7 copropriétaire(s)	9 823 tantièmes
	Votes pour : 56 copropriétaire(s)	160 815 tantièmes

M. DUVIVIER est élu conseiller syndical titulaireCandidature de M. GARABIOL

Ont voté contre :	BAILLET (1428)	BARBIER (1800)
BECHERUCCI (1800)	BORDES (2546)	BREUVART (1378)
CHAGNON Bernard (1268)	CHAGNON Frédéric (846)	CHARREL (2686)
COELHO TEIXEIRA (1117)	CROPAT (1509)	DICI (1811)
DUCHESNE (846)	DUVIVIER (916)	ESPACE 2001 (80700)
FREYRIA (2837)	FRIOUX (654)	HEBERT (826)
LADAME (1167)	LECHARPENTIER (1288)	MARESCOT (866)
MASSAUX (896)	MONTI (1198)	RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)
ROBERT/FERAUD (1318)	WILLAUME (1338)	
Se sont abstenus :	BARROSO (1701)	BLANDIOT (1670)
BRESSON Marcel (1670)	BRESSON Michel (3039)	DAUGABEL (836)
GRELLEY (2275)	VALES (2719)	

Résultats :
Votes contre : 25 copropriétaire(s) 114 045 tantièmes
Abstentions : 7 copropriétaire(s) 13 910 tantièmes
Votes pour : 34 copropriétaire(s) 47 826 tantièmes

M. GARABIOL n'est pas élu conseiller syndical titulaire

Candidature de M. GRELLEY

Ont voté contre : BARATTE (785) BARBIER (1800)
Se sont abstenus : CHEDEVILLE (866) DAUXERRE (846)
 ESCALIE (685) FAUQUENOT (2224) GARABIOL (2637)
 MALLET (1167) POIRIER (2294) QUENNESSON (1741)

Résultats :
Votes contre : 2 copropriétaire(s) 2 585 tantièmes
Abstentions : 8 copropriétaire(s) 12 460 tantièmes
Votes pour : 56 copropriétaire(s) 160 736 tantièmes

M. GRELLEY est élu conseiller syndical titulaire

Candidature de Mme LADAME

Ont voté contre : BARATTE (785) BERGER (1721)
 GARABIOL (2637)
Se sont abstenus : CHEDEVILLE (866) DAUXERRE (846)
 ESCALIE (685) FAUQUENOT (2224) MALLET (1167)
 POIRIER (2294) QUENNESSON (1741)

Résultats :
Votes contre : 3 copropriétaire(s) 5 143 tantièmes
Abstentions : 7 copropriétaire(s) 9 823 tantièmes
Votes pour : 56 copropriétaire(s) 160 815 tantièmes

Mme LADAME est élue conseiller syndical titulaire

Candidature de M. LEROOY

Se sont abstenus : GARABIOL (2637)

Résultats :
Votes contre : 0 copropriétaire(s) 0 tantièmes
Abstentions : 1 copropriétaire(s) 2 637 tantièmes
Votes pour : 65 copropriétaire(s) 173 144 tantièmes

M. LEROOY est élu conseiller syndical titulaire

Candidature de Espace 2001 représenté par M. SAGEAU

Ont voté contre : BARATTE (785) CHEDEVILLE (866)
 DAUXERRE (846) ESCALIE (685) FAUQUENOT (2224)
 MALLET (1167) POIRIER (2294) QUENNESSON (1741)

Se sont abstenus : BERGER (1721)

Résultats :
Votes contre : 8 copropriétaire(s) 10 608 tantièmes
Abstentions : 1 copropriétaire(s) 1 721 tantièmes
Votes pour : 57 copropriétaire(s) 163 452 tantièmes

M. SAGEAU est élu conseiller syndical titulaire

LH

Candidature de M. SILLIOC

Se sont abstenus : GARABIOL (2637)

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	1	copropriétaire(s)	2 637	tantièmes
Votes pour :	65	copropriétaire(s)	173 144	tantièmes

M. SILLIOC est élu conseiller syndical titulaire

L'assemblée procède à un nouveau vote pour le poste de conseiller syndical suppléant auquel se présente M. GARABIOL.

Candidature de M. GARABIOL

Les votes sont identiques à la candidature précédente de M. GARABIOL pour le poste de titulaire.

Résultats :

Votes contre :	25	copropriétaire(s)	114 045	tantièmes
Abstentions :	7	copropriétaire(s)	13 910	tantièmes
Votes pour :	34	copropriétaire(s)	47 826	tantièmes

M. GARABIOL n'est pas élu conseiller syndical suppléant

Suite à ces différents votes, le conseil syndical est désormais composé de :

M. BECHERUCCI (Bat.D), M. DICI (Bat.H), M. DUVIVIER (Bat.G), M. GRELLEY (Bat.G), Mme LADAME (Bat.A), M. LEROOY (Bat.C), ESPACE 2001 (représenté par M. SAGEAU), M. SILLIOC (Bat.F).

Résolution n° 12 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes

Résolution adoptée**Résolution n° 13** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500 € le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence d'au moins 2 entreprises est rendue obligatoire. L'assemblée générale décide que concernant les marchés et contrats dont le montant est supérieur à 7 500 € au moins 3 entreprises devront être mises en concurrence.

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes

Résolution adoptée

Résolution n° 14-A (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Lors de l'assemblée générale de décembre 2002, il a été voté la réfection de la partie de terrasse du bâtiment E située au-dessus du logement de Mme CROPAT.

A l'issue du vote, il avait été précisé que la solution serait abordée préalablement. La réparation du point de fuite a été réalisée par YVELINES ETANCHEITE.

Après avoir été informée de l'évolution du dossier terrasse bâtiment E, l'assemblée générale décide de faire réaliser un diagnostic du complexe d'étanchéité de la terrasse afin de déterminer si la réfection immédiate s'avère nécessaire.

Pour cette opération, il sera fait appel à un maître d'œuvre qui ordonnera les sondages nécessaires et remettra au conseil syndical un rapport.

Pour la réalisation de ce diagnostic, l'assemblée générale détermine un budget de 1 700 € qui s'ajoutera aux dépenses courantes et mandate le syndic pour signer le contrat de mission du maître d'œuvre.

Résultats :

Votes contre :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes
Abstentions :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes
Votes pour :	66 copropriétaire(s)	175 781 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité**Résolution n° 14-B** (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Après avoir reçu toutes les informations sur l'évolution du dossier terrasse du bâtiment E, l'assemblée générale :

- confirme la résolution votée à l'Assemblée du 16 décembre 2002
- mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise après élargissement de l'appel d'offres
- décide que les travaux seront financés par appels spéciaux.....(article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Ont voté contre :

BARBE (1580)	BAILLET (1428)	BARATTE (785)
BECHERUCCI (1800)	BARBIER (1800)	BARROSO (1701)
BORDES (2546)	BERGER (1721)	BLANDIOT (1670)
BRESSON Michel (3039)	BOUCHERON (946)	BRESSON Marcel (1670)
CHAGNON Bernard (1268)	BREUVART (1378)	CANONICA (1730)
CHARREL (2686)	CHAGNON Frédéric (846)	CHARRAUD (836)
CROPAT (1509)	CHEDEVILLE (866)	COELHO TEIXEIRA (1117)
DAUGABEL (836)	DA MOTA TEIXEIRA (1128)	DARFEUILLE (2707)
DICI (1811)	DAUXERRE (846)	DELATTRE (1128)
DUVIVIER (916)	DUCHESNE (846)	DUPONT (775)
ESCALIE (685)	ELSON (2023)	ERNYEI (895)
FREYRIA (2837)	ESPACE 2001 (80700)	FAUQUENOT (2224)
GRELLEY (2275)	FRIOUX (654)	GOUY (1872)
LADAME (1167)	HEBERT (826)	HOHMANN (806)
LEROOY (2596)	LAIDET (1378)	LECHARPENTIER (1288)
MARCHESSEAU (1349)	MAHE (926)	MALLET (1167)
MATHOU (1349)	MARESCOT (866)	MASSAUX (896)
POIRIER (2294)	MERLOT (866)	MONTI (1198)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	QUANTIN (1881)	QUENNESSON (1741)
ROBERT/FERAUD (1318)	RENOUL (1458)	RIBOULLEAU (846)
VALES (2719)	SILLIOC (1238)	TACQUENET (826)
	VINEIS (1721)	WILLAUME (1338)

Se sont abstenus : GARABIOL (2637)

Résultats :

Votes contre :	65 copropriétaire(s)	173 114 tantièmes
Abstentions :	1 copropriétaire(s)	2 637 tantièmes
Votes pour :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes

Résolution rejetée

Résolution n° 15 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Pour la mise en sécurité des pieds des conduits vide-ordures, l'Assemblée générale décide de faire installer des trappes obturatrices.

Ces travaux seront réalisés par le groupe SEDE pour un montant de 3 093,26 € auquel s'ajoutent les honoraires de syndic de 110 €, soit un montant maximum arrondi de 3 205 €.

Ces travaux seront financés par un appel spécial émis fin mars 2004.

Résultats :	Votes contre :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes
	Abstentions :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes
	Votes pour :	66 copropriétaire(s)	175 781 tantièmes

Résolution adoptée**Résolution n° 16-A** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Après avoir reçu toutes explications, l'assemblée générale décide de faire installer une clôture en grillage de 1,50 m de hauteur au-dessus du muret situé à l'aplomb du supermarché (selon devis joint de l'entreprise SENNE).

Ces travaux seront réalisés pour un coût maximum de 23 596 € auquel s'ajoutent les honoraires du syndic de 910 €, soit un montant arrondi de 24 510 €.

Le financement de ces travaux sera assuré par 2 appels spéciaux émis fin février et fin avril 2004.

Le conseil syndical est mandaté pour élargir l'appel d'offres et choisir l'entreprise qui sera chargée de réaliser les travaux (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Ont voté contre :	BARBE (1580)	BARBIER (1800)
BARROSO (1701)	BECHERUCCI (1800)	BERGER (1721)
BLANDIOT (1670)	BORDES (2546)	BOUCHERON (946)
BRESSON Marcel (1670)	BRESSON Michel (3039)	CANONICA (1730)
CHAGNON Bernard (1268)	CHAGNON Frédéric (846)	CHARRAUD (836)
CHARREL (2686)	CROPAT (1509)	DA MOTA TEIXEIRA (1128)
DARFEUILLE (2707)	DAUGABEL (836)	DELATTRE (1128)
DICI (1811)	DUPONT (775)	DUVIVIER (916)
ELSON (2023)	ERNYEI (895)	ESPACE 2001 (80700)
FREYRIA (2837)	FRIoux (654)	GOUY (1872)
GRELLEY (2275)	HEBERT (826)	HOHMANN (806)
LAIDET (1378)	LEROOY (2596)	MAHE (926)
MARCHESSEAU (1349)	MARESCOT (866)	MASSAUX (896)
MATHOU (1349)	MERLOT (866)	QUANTIN (1881)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	RENOUL (1458)	RIBOULLEAU (846)
ROBERT/FERAUD (1318)	SILLIOC (1238)	TACQUENET (826)
VALES (2719)	VINEIS (1721)	WILLAUME (1338)

Se sont abstenus :	BAILLET (1428)	BARATTE (785)
BREUVART (1378)	CHEDEVILLE (866)	COELHO TEIXEIRA (1117)
DAUXERRE (846)	DUCHESNE (846)	ESCALIE (685)
FAUQUENOT (2224)	GARABIOL (2637)	LADAME (1167)
LECHARPENTIER (1288)	MALLET (1167)	MONTI (1198)
POIRIER (2294)	QUENNESSON (1741)	

Résultats :	Votes contre :	50 copropriétaire(s)	154 114 tantièmes
	Abstentions :	16 copropriétaire(s)	21 667 tantièmes
	Votes pour :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes

Résolution rejetée

Résolution n° 16-B (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide de matérialiser la limite de propriété Est de la résidence par la pose d'un grillage. Pour cette opération, le budget travaux est de 20 000 € augmenté de 750 € d'honoraires de syndic, soit 20 750 €. Le financement de ces travaux sera assuré par 2 appels spéciaux émis fin février et fin avril 2004.

Le conseil syndical est mandaté pour élargir l'appel d'offres et choisir l'entreprise.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Ont voté contre :

BARBE (1580)
BECHERUCCI (1800)
BORDES (2546)
BRESSON Michel (3039)
CHAGNON Bernard (1268)
CHARREL (2686)
DA MOTA TEIXEIRA (1128)
DELATTRE (1128)
DUPONT (775)
ERNYEI (895)
FRIOUX (654)
HEBERT (826)
LAIDET (1378)
MAHE (926)
MASSAUX (896)
MONTI (1198)
RENOUL (1458)
SILLIOC (1238)
VINEIS (1721)

BAILLET (1428)
BARBIER (1800)
BERGER (1721)
BOUCHERON (946)
BREUVART (1378)
CHAGNON Frédéric (846)
COELHO TEIXEIRA (1117)
DARFEUILLE (2707)
DICI (1811)
DUVIVIER (916)
ESPACE 2001 (80700)
GOUY (1872)
HOHMANN (806)
LECHARPENTIER (1288)
MARCHESSAU (1349)
MATHOU (1349)
QUANTIN (1881)
RIBOULLEAU (846)
TACQUENET (826)
WILLAUME (1338)

BARATTE (785)
BARROSO (1701)
BLANDIOT (1670)
BRESSON Marcel (1670)
CANONICA (1730)
CHARRAUD (836)
CROPAT (1509)
DAUGABEL (836)
DUCHESNE (846)
ELSON (2023)
FREYRIA (2837)
GRELLEY (2275)
LADAME (1167)
LEROOY (2596)
MARESCOT (866)
MERLOT (866)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)
ROBERT/FERAUD (1318)
VALES (2719)

Se sont abstenus :

ESCALIE (685)
POIRIER (2294)

CHEDEVILLE (866)
FAUQUENOT (2224)
QUENNESSON (1741)

DAUXERRE (846)
MALLET (1167)

Résultats :

Votes contre :	58	copropriétaire(s)	163 321	tantièmes
Abstentions :	7	copropriétaire(s)	9 823	tantièmes
Votes pour :	1	copropriétaire(s)	2 637	tantièmes

Résolution rejetée**Résolution n° 17** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Après avoir obtenu toutes informations, l'assemblée générale décide de faire remplacer les parties de collecteurs "Eaux usées et Eaux pluviales" dans certaines zones de parkings et dans les zones commerciales.

Pour cette opération, le budget travaux est de 9 166 € ajouté de 350 € d'honoraires de syndic, soit 9 516 €. Le financement de ces travaux sera assuré par 1 appel spécial émis en mars 2004.

Le conseil syndical est mandaté pour élargir l'appel d'offres et choisir l'entreprise.

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes

Résolution adoptée

Résolution n° 18-A (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide que le m3 d'eau chaude sera imputé à chaque copropriétaire en fonction des relevés individuels sur la base du prix de revient réel de production majoré du coût du m3 d'eau froide soit pour l'exercice 2002/2003 un prix de 6,36 €.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Votes pour :	66	copropriétaire(s)	175 781	tantièmes

Résolution adoptée**Résolution n° 18-B** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée générale décide de faire réaliser sur l'installation de chauffage les travaux suivant le devis GESTEN Electricité, divers petits travaux : 5 972,36 €

Remplacement du boîtier coupure pompiers et du tableau de protection de l'armoire : 1 400 €

Honoraires syndic : 180 €

Soit un total de 7 552,36 €

Ces travaux seront financés par un appel spécial émis en mai 2004.

Se sont abstenus :

VALES (2719)	BRESSON Marcel (1670)	BRESSON Michel (3039)
--------------	-----------------------	-----------------------

Résultats :

Votes contre :	0	copropriétaire(s)	0	tantièmes
Abstentions :	3	copropriétaire(s)	7 428	tantièmes
Votes pour :	63	copropriétaire(s)	168 353	tantièmes

Résolution adoptée**Résolution n° 19** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Après avoir obtenu toutes informations, l'assemblée générale décide de faire installer en chaufferie un système de filtration et désembouage magnétique selon devis joint à la convocation.

Cette installation sera réalisée pour un coût de 4 124 € dont le financement sera assuré par 1 appel spécial émis en mai 2004.

Ont voté contre :

BARBE (1580)	BAILLET (1428)	BARATTE (785)
BECHERUCCI (1800)	BARBIER (1800)	BARROSO (1701)
BORDES (2546)	BERGER (1721)	BLANDIOT (1670)
BRESSON Michel (3039)	BOUCHERON (946)	BRESSON Marcel (1670)
CHAGNON Bernard (1268)	BREUVART (1378)	CANONICA (1730)
CHARREL (2686)	CHAGNON Frédéric (846)	CHARRAUD (836)
CROPAT (1509)	CHEDEVILLE (866)	COELHO TEIXEIRA (1117)
DAUGABEL (836)	DA MOTA TEIXEIRA (1128)	DARFEUILLE (2707)
DICI (1811)	DAUXERRE (846)	DELATTRE (1128)
DUVIVIER (916)	DUCHESNE (846)	DUPONT (775)
ESCALIE (685)	ELSON (2023)	ERNYEI (895)
FREYRIA (2837)	ESPACE 2001 (80700)	FAUQUENOT (2224)
GRELLEY (2275)	FRIOUX (654)	GOUY (1872)
LADAME (1167)	HEBERT (826)	HOHMANN (806)
LEROOY (2596)	LAIDET (1378)	LECHARPENTIER (1288)
MARCHESSEAU (1349)	MAHE (926)	MALLET (1167)
MATHOU (1349)	MARESCOT (866)	MASSAUX (896)
POIRIER (2294)	MERLOT (866)	MONTI (1198)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	QUANTIN (1881)	QUENNESSON (1741)
ROBERT/FERAUD (1318)	RENOUL (1458)	RIBOULLEAU (846)
	SILLIOC (1238)	TACQUENET (826)

VALES (2719)

VINEIS (1721)

WILLAUME (1338)

Se sont abstenus :

GARABIOL (2637)

Résultats :	Votes contre :	65 copropriétaire(s)	173 114 tantièmes
	Abstentions :	1 copropriétaire(s)	2 637 tantièmes
	Votes pour :	0 copropriétaire(s)	0 tantièmes

Résolution rejetée**Résolution n° 20-A** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide de faire réaliser un audit des façades comprenant :

- Etat des lieux et définition des désordres existants
- Préconisation des solutions possibles et information sur les degrés d'urgence en collaboration avec le conseil syndical
- Pré-chiffrage des coûts des diverses solutions envisageables, présentation du rapport final au conseil syndical

L'ensemble de cette étude sera présenté à une prochaine assemblée pour information ou décision.

Pour cette étude, l'assemblée générale fixe un budget de 4 590 € dont le montant sera assuré par un appel émis en février 2004.

Le conseil syndical est mandaté pour le choix du maître d'œuvre chargé de cette étude.

Ont voté contre :	BECHERUCCI (1800)	BRESSON Marcel (1670)
BRESSON Michel (3039)	MASSAUX (896)	MATHOU (1349)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)		

Se sont abstenus :	BARROSO (1701)	BORDES (2546)
CANONICA (1730)	ESPACE 2001 (80700)	

Résultats :	Votes contre :	6 copropriétaire(s)	9 760 tantièmes
	Abstentions :	4 copropriétaire(s)	86 677 tantièmes
	Votes pour :	56 copropriétaire(s)	79 344 tantièmes

Résolution rejetée**Résolution n° 20-B** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale décide de faire réaliser une analyse portant sur l'éventuelle présence de gaz d'échappement dans les bâtiments B2 et C, et sur les risques encourus.

Pour cette étude, l'assemblée générale fixe un budget de 4 000 € dont le montant sera assuré par un appel émis en février 2004.

Le conseil syndical est mandaté pour le choix de l'organisme chargé de cette analyse

Ont voté contre :	BARBIER (1800)	BECHERUCCI (1800)
BLANDIOT (1670)	BOUCHERON (946)	BRESSON Marcel (1670)
BRESSON Michel (3039)	CHARRAUD (836)	CHARREL (2686)
DA MOTA TEIXEIRA (1128)	DAUGABEL (836)	DELATTRE (1128)
DICI (1811)	DUVIVIER (916)	ELSON (2023)
ERNYEI (895)	ESPACE 2001 (80700)	FREYRIA (2837)
FRIOUX (654)	HEBERT (826)	LAIDET (1378)
MAHE (926)	MASSAUX (896)	MERLOT (866)
RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	RENOUL (1458)	TACQUENET (826)
VALES (2719)		

Se sont abstenus :	CANONICA (1730)	GARABIOL (2637)
---------------------------	-----------------	-----------------

Résultats :

Votes contre :	27	copropriétaire(s)	118 276	tantièmes
Abstentions :	2	copropriétaire(s)	4 367	tantièmes
Votes pour :	37	copropriétaire(s)	53 138	tantièmes

Résolution rejetée

Résolution n° 21 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale autorise Monsieur GRELLEY à faire modifier les limites de sa terrasse, suivant le descriptif joint à la convocation.

Note : Monsieur GARABIOL émet des réserves écrites déposées auprès du bureau de l'assemblée concernant cette résolution. Ces réserves sont jointes au présent procès-verbal en annexe.

Après le début des opérations de vote et devant le manque d'adhésion à son projet, M. GRELLEY décide de retirer sa demande.

Cette résolution est retirée et n'a pas été soumise au vote

Résolution n° 22 (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale, à la demande de M. POIRIER et suite au memorandum joint à la convocation, décide d'engager une procédure à l'encontre de Mme BARROSO pour l'obliger à respecter la résolution n° 23 votée en assemblée générale des copropriétaires du 30 janvier 1996.

Ont voté contre :

BRESSON Marcel (1670)	BARBIER (1800)	BARROSO (1701)
CHARRAUD (836)	BRESSON Michel (3039)	CANONICA (1730)
DICI (1811)	DA MOTA TEIXEIRA (1128)	DELATTRE (1128)
HEBERT (826)	ERNYEI (895)	FRIOUX (654)
MERLOT (866)	LAIDET (1378)	MATHOU (1349)
	VALES (2719)	

Se sont abstenus :

BECHERUCCI (1800)	BAILLET (1428)	BARBE (1580)
COELHO TEIXEIRA (1117)	BREUVART (1378)	CHARREL (2686)
ELSON (2023)	DARFEUILLE (2707)	DUCHESNE (846)
GOUY (1872)	ESPACE 2001 (80700)	FREYRIA (2837)
LECHARPENTIER (1288)	GRELLEY (2275)	LADAME (1167)
MONTI (1198)	LEROOY (2596)	MASSAUX (896)
	RENAUDIN/BECHERUCCI (1006)	

Résultats :

Votes contre :	16	copropriétaire(s)	23 530	tantièmes
Abstentions :	19	copropriétaire(s)	111 400	tantièmes
Votes pour :	31	copropriétaire(s)	40 851	tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées

Questions diverses (non soumises au vote)

1 - Fermeture des emplacements de parkings :

L'assemblée générale rappelle que la fermeture d'un emplacement de parking ne peut être réalisée qu'aux conditions suivantes :

- Autorisation préalable par vote d'une Assemblée générale
- Accord écrit des voisins de l'emplacement
- Non présence d'un équipement technique dans la zone qui serait close.

2 - Dessouchages

L'assemblée générale est informée qu'au cours de l'exercice 2003/2004 une étude sera réalisée pour le traitement des racines qui détruisent les revêtements de sols, avec réparation de leurs conséquences.

3 - Allées

L'assemblée générale est informée qu'une étude va être réalisée pour la remise en état des allées de la résidence.

4 - Curage des canalisations

Les collecteurs d'évacuation ayant été réparés, une étude pour le curage des réseaux d'écoulement va être réalisée tant pour les parties verticales que pour les parties horizontales.

5 - Relevés des compteurs

Il est rappelé à l'assemblée générale que les compteurs individuels d'eau sont désormais relevés 2 fois par an. L'opération de relevé fait l'objet d'un affichage préalable par la société BOULET.

Chaque résident doit en conséquence prendre toutes dispositions :

- Etre présent
- Confier ses clefs
- Donner au gardien son relevé

Si aucune information n'est fournie, les forfaits votés en assemblée seront appliqués comme par le passé.

Reproduction de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée.

Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans le délai de deux mois, à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite, à la diligence du syndic, dans le 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

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 1 000 Francs à 20 000 Francs lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au « C » de l'article 26.

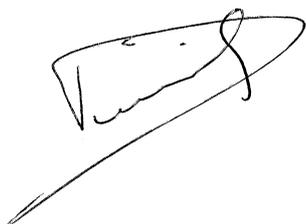
Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez-vous dans les bureaux du syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de l'assemblée auprès du tribunal de grande instance.

Note : Tout au long du déroulement de l'assemblée générale, M. GARABIOL a transmis 18 pages écrites au bureau de l'assemblée, afin d'exprimer ses commentaires et réserves sur certaines résolutions. Bien que l'ensemble ne constitue pas "stricto sensu" des réserves, il a cependant été joint sous forme d'annexe à ce procès verbal, soit 18 (dix-huit) pages référencées AG,M/V=040112b, Débats+réserves numérotées de 1 à 18.

Signatures et paraphes du procès-verbal

Président de séance
M. DUVIVIER



Scrutateur
Mme LADAME



Scrutateur
M. DICI



Secrétaire
KEOPS

SARL KEOPS
ADMINISTRATION DE BIENS
98, route de la Reine
92100 BOULOGNE
Tél. 01 46 04 36 36 - Fax 01 46 04 91 75
RCS VERSAILLES B 349 366 476

J-L & Gs. GARABIOL, 129, Route de Houdan (A), 78711 MANTES-la-VILLE
pour "Résidence Mazeleyre", 18, Boulevard de la République (G), 92420 VAUCRESSON

☎ : 06-23-18-38-21

REÇU le
27 JAN. 2004

Le 25 janvier 2004

Monsieur Michel COLOMBIES
KEOPS sarl
98, Route-de-la-Reine
92100 BOULOGNE-Billancourt

Mémo : Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 de notre "SDC Mazeleyre"
(Tél.:01-46-04-36-36 ou 06-85-47-72-38)
Nos réf.: (voir ci-dessous)

Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver, ci-joints, un exemplaire des demandes de débats et des réserves (18 pages), à vous remises au Bureau de l'AG du 12-1-2004 de notre "SDC Mazeleyre". Cette exemplaire identique est mieux mis-en-page .

Je vous prie de veiller à ce qu'il soit joint au Procès-Verbal (PV) de cette AG;

Nous avons pu observer lors de cette AG que :

- certains débats ont été éludés par le Bureau...
- le quorum n'a pas été vérifié en cours de séance au fil des départs...
- l'énoncé en séance des résultats des scrutins et des différents votes ont été éludés par le Bureau...
- la première décision de Keops, candidat syndic, a été de nous annoncer...
- le changement de banque pour les fonds de notre "Syndicat-de-Copropriétaire (SDC) Mazeleyre"...
- etc ...

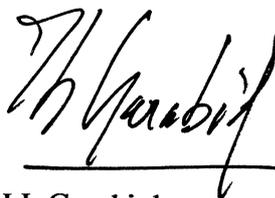
Nota-Bene:

D'une part, une AG est une Assemblée parlementaire (et non une Assemblée-croupion)
et

d'autre part les Copropriétaires sont "*de grandes filles et de grands garçons*" qui ne peuvent tolérer aucune rétention d'information .

Je suis toujours à votre disposition pour nous entretenir de l'état de notre Syndicat-de-CoPropriétaires .

Je vous prie, cher Monsieur, de croire en mes sentiments **civiques** très cordiaux .



J-L Garabiol
CoPropriétaire **SDC Mazeleyre** depuis 1979
(Lots n°221+222, 252, 253, 656=377, 657=378)

Réf. à rappeler, SVP : m/V=040125.KEOPS,Mémo/AG



Au sujet de la Question n° 5: Comptes du 1-1-2003 au 30-6-2003 Gestion Deslandes,syndic de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre" et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

NB: La mission du Syndic comprend :

les comptes de la Copropriété et les comptes de chaque CoPropriétaire .

Carnet d'entretien	179,40 EUR	? FRF
Procès-Verbal (PV) d'AG du 16-12-2002	359,04+70,37 EUR	? FRF
Transmission du dossier (Habitat-Contact)	1753,63 EUR	? FRF
Procédure Aff.Grelley	1572,22 EUR	? FRF
Téléphone AscenseurS (9*267,61 EUR)=	2408,49 EUR	15.798,66 FRF
Chauffage (GDF+EDF) 70486,27+4340,00=74826,27 EUR		490.828,16 FRF
TOTAL :	264763,09 EUR	1.736.732,02 FRF
Trésorerie : Procédure ?	42978,80 EUR	281.922,45 FRF
Copropriétaires débiteurs ?	14537,12 EUR	95.357,26 FRF

(NB: Indiquer la monnaie (EUR et, si possible, FRF) pour chaque somme)

DÉCRET N° 2001-477 DU 30 MAI 2001, fixant le contenu du **Carnet-d'Entretien** de l'immeuble prévu par l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la Copropriété des immeubles bâtis (Journal-Officiel du 3 juin 2001)

(...) Le Carnet-d'Entretien est établi et mis à jour par le Syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le Syndicat gère plusieurs bâtiments, le Syndic ouvre dans le Carnet-d'Entretien un chapitre par bâtiment.(...)

Le Carnet-d'Entretien mentionne:

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi;
- l'identité du Syndic en exercice;
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le Syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Le Carnet-d'Entretien indique également:

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux;
- la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage souscrits pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, dont a garantie est en cours;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats;
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'Assemblée-Générale des Copropriétaires.

Le Carnet-d'Entretien peut en outre, sur décision de l'Assemblée-Générale des Copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Article 78 (de la Loi "SRU" n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains)

Après le troisième alinéa de l'Article 18 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par Décret ; ».

Article 79 (de la Loi "SRU" n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains)

I. - Après l'Article 45 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un Article 45-1 ainsi rédigé :

« Art. 45-1. - Tout candidat à l'acquisition d'un lot de CoPropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le Syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'Article L. 111-6-2 du Code-de-la-Construction-et-de-l'Habitation. »

II. - L'entrée en vigueur des dispositions du I est fixée au 1er juin 2001.

Article 80 (de la Loi "SRU" n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains)

Après l'Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un Article 46-1 ainsi rédigé :

« Art. 46-1. - Le diagnostic technique préalable à la mise en CoPropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'Article L. 111-6-2 du Code-de-la-Construction-et-de-l'Habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

• ainsi l'Article R. 125-5 du Code-de-la-Construction-et-de-l'Habitation prévoit que soit conservé un carnet d'entretien des portes automatiques de garage;



Au sujet de la Question n° 7: Quitus à Deslandes, syndic sur Gestion du 1-1-2003 au 30-6-2003

de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

NB: La mission du Syndic comprend la gestion de la Copropriété, les relations avec chaque CoPropriétaire et les relations avec les tiers .

+ Identités (Nom+Prénom,Fonction,Téléphone) des employés du Syndic en charge de notre "SDC Résidence Mazeleyre"?

+ Tenue d'une "main courante" par le Gestionnaire de notre "SDC Résidence Mazeleyre" ?

+ Fréquence des visites du Gestionnaire de notre "SDC Résidence Mazeleyre" et présence d'un Conseiller-Syndical ?

+ Tenue d'une "main courante" par les deux Gardiens de notre "SDC Résidence Mazeleyre" ?

+ Type de matériel et de progiciels informatiques (Identité du développeur de progiciels? Compatibilités? Progiciel contenant non seulement les données comptables et nominatives, mais également les Textes législatifs et le Règlement-de-Copropriété ?,...)

+ Affouillage sans autorisation de notre Terrain AL 339 (deux tranchées...)?

+ Identification et contacts avec nos voisins ?

+ Contact avec notre Commune-de-Vauresson ?

+ Recensement des Copropriétaires : Article 32 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967 ;Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les CoPropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'Article 6 (...) ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

+ Inventaire périodique nécessaire des clés magnétiques d'entrée dans les bâtiments et les parkings souterrains : **Seuls les CoPropriétaires sont responsables de ces clés** qu'ils remettent chacun à leur famille, employés, fournisseurs, locataires, ... et chaque CoPropriétaire doit être informé préalablement par courrier de l'inventaire et la Vérification de l'activation ou de la désactivation de ces clés doit se faire en présence du Syndic ;

Au sujet de la Question n° 8: Renouvellement du contrat à Deslandes, syndic
de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

NB: Toutes les candidatures de Syndic doivent comprendre : Kbis du Greffe sur 3 ans , Identité des actionnaires et des dirigeants, Identités des employés, Trois références d'autres copropriétés (Nom et adresse du Président de leur CS),

Tenue gratuite du compte bancaire séparé au nom de notre "SDC Résidence Mazeleyre", Engagement de fournir en fin de chaque exercice le montant récapitulatif total des sommes débitées par le Syndic pour tous ses types d'honoraires, ...

+ Durée du mandat du Syndic : La prise en charge d'un SDC nécessite du temps, il est préférable que le mandat du Syndic est une durée de 3 (trois) ans, car ce mandat (et sa révocation) est décidé par :

Article 25 de la Loi n° 65-557 du 10-7-1965 : Ne sont adoptées qu'à la Majorité des Voix de tous les CoPropriétaires les décisions concernant: (...) c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des Membres du Conseil-Syndical;

Article 24 de la Loi n° 65-557 du 10-7-1965: Les décisions de l'Assemblée-Générale sont prises à la Majorité des Voix des CoPropriétaires présents-ou-représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la Loi.(...)

Article 28 modif. du Décret n° 67-223 du 17-3-1967(Décret n° 86-768 du 9 -6-1986 Art. 6-III)

« L'Assemblée-Générale peut renouveler les fonctions du syndic dans les conditions fixées à l'Article 25 de la Loi du 10-7-1965, (...) »

5° Le dernier alinéa de l'**Article 25** est remplacé par un **Article 25-1** ainsi rédigé :

« **Art. 25-1.** - Lorsque l'Assemblée-Générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'Article précédent mais que le projet 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.** » ;

+ Le contrat du Syndic sera signé par le Président du Bureau de l'AG après explication complémentaire de chaque clause du contrat en présence des Conseillers-Syndicaux .

Au sujet de la Question n° 9: Compte séparé

de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

- + Ce compte doit être intitulé "SDC Résidence Mazeleyre" .
- + Tous les courriers du Syndic et des fournisseurs doit mentionner "SDC Résidence Mazeleyre" .
- + Tous paiements des CoPropriétaires doivent être libellés exclusivement au nom du "SDC Résidence Mazeleyre" .
- + Notre compte séparé est chez la Banque DeNeuflize,etc appartenant au... Groupe ARN-AMRO ! Définition et statut juridique de la notion de "groupe" et information sur ce groupe ?

Au sujet de la Question n° 10: Budget Prévisionnel (pour l'exercice du 1-7-2003 au 30-6-2004 ?)

de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

+ Une nouvelle fois d'un Syndic à un autre (et pas seulement à Mazeleyre) le Tableau des Dépenses et Budgets est illisible et ne comprend aucun pourcentages : le secrétariat et le service informatique des Syndics doivent être rappelés à l'ordre et à la clarté (les intitulés de colonnes doivent être reportés d'une page à l'autre et un état A4 peut être présenté aussi bien en 29,7*21 cm qu'en 21*29,7 cm) ...!

+ Chaque CoPropriétaire a donc dû calculer :

Budget Exercice 2003/2004 / Dépenses 2002/2003 =	+ 11,71 %
Budget Exercice 2003/2004 / Budget Exercice 2002/2003 =	+ 3,77 %

Au sujet de la Question n° 11: Renouvellement ou Election de Conseillers-Syndicaux et Durée du mandat
de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

- + Le Conseil-Syndical est nécessaire à la copropriété .
- + Dates et durée du mandat des Conseillers actuels ?
- + Appel à candidature de Conseiller titulaire et de Conseiller suppléant (de préférence un titulaire et un suppléant par bâtiment) .
- + "A défaut de désignation d'un Conseil-Syndical valablement constitué", en référer au Président du Tribunal d'Instance .
- + Nota-Bene : les conseils du Conseil-Syndical n'engage par le Syndic .

- + Les Compte-rendus du CS doivent être rédigés selon les règles QQQCCPP= Quoi ? Qui ? Où ? Quand ? Comment ? Combien ? Pourquoi ? Pour qui ?
- + Les Compte-rendus du CS doivent être affichés et adressés à tous copropriétaires en faisant la demande .

- + NB: Tous anciens Présidents du CS (même non résidents) sont conviés à chaque réunion, car ils disposent d'informations historiques et toute autre personne de la Résidence peut assister aux séances du CS.
Tout Copropriétaire peut demander au CS une copie du CR.
- + Le Conseil-Syndical doit disposer d'un budget de Secrétariat, etc



Textes législatifs relatifs au Conseil-Syndical

Article 17 de la Loi n° 65-557 du 10-7-1965

Les décisions du Syndicat sont prises en Assemblée-Générale des CoPropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un Conseil-Syndical.

• que l'Article 18-2 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée dispose que:

« En cas de changement du Syndic, l'ancien Syndic est tenu de remettre au nouveau Syndic, dans le délai d'un (1) mois à compter de la cessation de ses fonctions la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et Archives du Syndicat.

Dans le délai de deux (2) mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien Syndic est tenu de verser au nouveau Syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des Copropriétaires ainsi que celui des comptes du Syndicat.

Après mise-en-demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil-Syndical pourra demander au Juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent Article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise-en-demeure. »

• que l'Article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée dispose en ses alinéas 3 et 4 que:

« le Conseil-Syndical... peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la Copropriété.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat. »

• que l'Article 1°, de la Loi n° 79-18 du 3 janvier 1979 sur les Archives définit celles-ci comme étant

« l'ensemble des documents, quels que soient leur date, leur forme et leur support matériel, produits ou reçus par toute personne physique ou morale, et par tout service ou organisme public ou privé, dans l'exercice de leur activité »;

Article 21 de la Loi n° 65-557 du 10-7-1965 (Loi n° 85-1470 du 31-12-1985, Art. 4)

Dans tout Syndicat de CoPropriétaires, un Conseil-Syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'Assemblée-Générale sur toutes questions concernant le Syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'Assemblée-Générale des CoPropriétaires, statuant à la Majorité de l'Article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil-Syndical est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la Copropriété. Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Les Membres du Conseil-Syndical sont désignés par l'Assemblée-Générale parmi les CoPropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'Article 23 de la présente Loi, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'Article 41 de la Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de Membre du Conseil-Syndical, elle peut s'y faire représenter à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont CoPropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être Membres du Conseil-Syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux Syndicats coopératifs.

Le Conseil-Syndical élit son Président parmi ses Membres.

Lorsque l'Assemblée-Générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la Majorité requise, à la désignation des Membres du Conseil-Syndical, le Procès-verbal qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un Délai d'Un=1 Mois, à tous les CoPropriétaires.

Sauf dans le cas des Syndicats coopératifs, l'Assemblée-Générale peut décider par une délibération spéciale à la Majorité prévue par l'Article 26 de ne pas instituer de Conseil-Syndical.

La décision contraire est prise à la Majorité des Voix de tous les CoPropriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée-Générale à la Majorité requise et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Juge, saisi par un ou plusieurs CoPropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les Membres du Conseil-Syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un Conseil-Syndical.

Article 25 de la Loi n° 65-557 du 10-7-1965

Ne sont adoptées qu'à la Majorité des Voix de tous les CoPropriétaires les décisions concernant:

(...) c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des Membres du Conseil-Syndical;

Article 8 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le Conseil-Syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs CoPropriétaires représentant au moins un quart (1/4) des Voix de tous les CoPropriétaires, à moins que le Règlement-de-Copropriété ne prévoie un nombre inférieur de Voix.

La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'Ordre-du-jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'Assemblée-Générale des CoPropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil-Syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de Huit=8 Jours.

Réf. à rappeler, SVP : AG, M/V=040112b, Débats+réserves (8)

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de Conseil-Syndical ou si les Membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout CoPropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'Article 50 du présent Décret.

Lorsque l'Assemblée est convoquée en application du présent Article la convocation est notifiée au syndic.

Article 10 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

Dans les Six=6 Jours de la convocation, un ou plusieurs CoPropriétaires ou le Conseil-Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'Ordre-du-jour.

Ladite personne notifie aux Membres de l'Assemblée-Générale un état de ces questions Cinq=5 jours au moins avant la Date de cette réunion.

Article 21 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'Article 25 a de la Loi du 10-7-1965, par l'Assemblée-Générale au syndic, au Conseil-Syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un Acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'Assemblée-Générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'Assemblée de l'exécution de la délégation.

SECTION 3 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967 : Le Conseil-Syndical

Article 22 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

(Décret n° 86-768 du 9 juin 1986, Art. 4.) « A moins que le Règlement-de-Copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du Conseil-Syndical, ces règles sont fixées ou modifiées dans les conditions de Majorité prévues à l'Article 25 de la Loi du 10-7-1965 par l'Assemblée-Générale qui désigne les Membres du Conseil-Syndical.

«Le mandat des Membres du Conseil-Syndical ne peut excéder Trois=3 Années renouvelables.»

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'Article 27 de la Loi du 10-7-1965,

il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs Syndicats-secondaires, des dispositions de l'Article 24 ci-après pour fixer le nombre des Membres du Conseil-Syndical principal.

Chaque Syndicat-secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce Conseil.

Article 23 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

(Abrogé par Décret n° 86-768 du 9 juin 1986, Art. 16)

Article 24 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

Lorsqu'il existe un ou plusieurs Syndicats-secondaires, la représentation au Conseil-Syndical du Syndicat principal attribuée à un Syndicat-secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce Syndicat-secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le Syndicat principal.

Le ou les CoPropriétaires du ou des lots qui ne sont pas constitués en Syndicat-secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au Conseil-Syndical du Syndicat principal.

En l'absence de stipulation particulière du Règlement-de-Copropriété du Syndicat principal, les CoPropriétaires désignent leurs représentants au Conseil-Syndical de ce Syndicat au cours d'une Assemblée-Générale soit du Syndicat-secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa 1er. du présent Article, soit du Syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.

Article 25 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

Un ou plusieurs Membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les Membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions du Membre titulaire, ils siègent au Conseil-Syndical à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs et jusqu'à la Date d'expiration du mandat du Membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil-Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Article 26 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967 (Décret n° 86-768 du 9 juin 1986, Art. 5)

Le Conseil-Syndical contrôle la gestion du syndic notamment la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée-Générale dans les conditions prévues à l'Article 25 a de la Loi du 10-7-1965 et à l'Article 21 du présent Décret.

Un ou plusieurs Membres du Conseil-Syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au Bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'Article 21 de la Loi du 10-7-1965.

Article 27 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

Les fonctions de Président et de Membre du Conseil-Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil-Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil-Syndical constituent des dépenses d'administration.

Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le Règlement-de-Copropriété, éventuellement modifié ou complété par la décision de l'Assemblée-Générale visée à l'Article 22 du présent Décret.

Article 37 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les CoPropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée-Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'Article 35 ci-dessus, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée-Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil-Syndical, s'il en existe un, le versement d'une Provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 42 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

Le syndic et le Conseil-Syndical peuvent se faire assister par tout technicien de leur choix dans les conditions prévues à l'Article 27 ci-dessus.

La mission d'un technicien choisi par le syndic ne peut excéder la durée des fonctions de ce dernier, sauf renouvellement de ladite mission.

Article 46 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

A défaut de nomination du syndic par l'Assemblée des Copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le Président du Tribunal-de-Grande-Instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs Copropriétaires ou (1) sur requête d'un ou plusieurs Membres du Conseil-Syndical.

(1) Les mots «en cas de Syndicat coopératif» sont supprimés par Décret n° 86-768 du 9 juin 1986, Article 11-I.

III. - LA COMMUNICATION DE PIÈCES PAR LE SYNDIC

Constatant:

- que le Syndic est dépositaire de documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat des Copropriétaires;
- que la Loi du 10 juillet 1965 et son Décret d'application prévoient expressément l'obligation pour le Syndic de communiquer certaines pièces au Conseil-Syndical ou aux Copropriétaires;
- qu'ainsi, le Conseil-Syndical bénéficie,
 - . en application des l'Article 21 (alinéas 3 et 4) de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée, et 26 (alinéa 3) du Décret du 17 mars 1967 modifié, d'un droit général d'accès et de communication aux Archives, que l'Article 18-1 de la Loi du 10 juillet 1965 précitée prévoit, dans certaines conditions, la consultation par les Copropriétaires des pièces justificatives des charges pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée-Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci;
 - . qu'en application de l'Article 33 (alinéa 2) du Décret du 17 mars 1967 modifié, les Copropriétaires, pris individuellement, peuvent obtenir une copie ou un extrait, certifié conforme, des Procès-Verbaux des Assemblées-Générales;
- qu'en dehors des cas expressément prévus par les textes, a été admise, la possibilité, pour les Copropriétaires, d'obtenir sur leur demande la copie de certaines pièces, telles que la copie des feuilles de présence des Assemblées-Générales (Cass. 3. Civ. 4 janvier 1996, Bull. Civ. III n. 3; CA Paris, 14. ch. A., 4 mars 1987 Administrer oct. 1987 p. 46; D. 1987, IR p. 109; Rép. Min. 6 juin 1970, JO Débats Ass. Nat., p. 2323; Rép. Min. 23 mars 1974, JO Débats Ass. Nat., p. 1286);
- que, s'agissant de la communication de la liste des Copropriétaires, dont l'établissement et la mise à jour par le Syndic sont prévus par l'Article 32 du Décret du 17 mars 1967 précité, la Commission a considéré, dans sa Recommandation n° 3, en l'absence de texte et de jurisprudence, que les Copropriétaires et le Syndic ont intérêt à être informés de l'identité exacte des titulaires de droits sur les lots privatifs et les parties communes de l'immeuble en Copropriété;

Recommande:

- au Syndic, de communiquer au Conseil-Syndical et aux Copropriétaires, les documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat dans le respect des textes et de la jurisprudence susvisés;
- au Syndic, d'observer, en dehors des situations ci-dessus, la plus grande prudence dans la communication, sur demande des tiers, de pièces relatives au Syndicat ou aux Copropriétaires;
- au Syndic, de ne communiquer, le cas échéant, ces pièces que dans le respect des règles relatives à la vie privée, et si besoin est, avec l'autorisation du ou des Copropriétaires intéressés.

Textes de notre "Règlement-de-Copropriété relatifs au Conseil-Syndical

3° Partie, Titre IV, CHAPITRE III : CONSEIL SYNDICAL :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

3° Partie, Titre IV, Chap. III, Section 1 : Composition :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 77 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un Conseil-Syndical .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 78 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Conseil-Syndical est composé de 9 (neuf) Membres .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 79 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Les Membres du Conseil-Syndical sont choisis parmi les CoPropriétaires , leur conjoint ou leurs représentants légaux

Si une Société est Propriétaire de plusieurs Lots dont elle attribue la jouissance à ses Associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être Membres du Conseil-Syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont CoPropriétaires ou Associés, ne peuvent être Membres du Conseil-Syndical .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 80 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Les Membres du Conseil-Syndical sont désignés par l'Assemblée-Générale à la Majorité prévue par l'Article 74 du présent Règlement. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée-Générale statuant à la même Majorité .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 81 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Les Membres du Conseil-Syndical sont nommés pour trois (3) ans ;

Ils sont rééligibles .

(PO/34)

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 82 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

L'Assemblée-Générale peut pourvoir chaque Membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants .

Ces Membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les Membres titulaires .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 83 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Si l'Assemblée-Générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent Article,

en cas de cessation définitive des fonctions d'un Membre titulaire, son suppléant siège au Conseil-Syndical jusqu'à l'expiration du mandat du Membre titulaire qu'il remplace .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 84 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un Membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'Assemblée-Générale .

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal-de-Grande-Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'Article 48 du Décret du 17 Mars 1967 .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 85 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Pour l'application des deux (2) Articles précédents , sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois (3) réunions consécutives du Conseil-Syndical .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.1, Article 86 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Conseil-Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart (1/4) des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit

3° Partie, Titre IV, Chap. III, Section 2 : Organisation :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.2, Article 87 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Conseil-Syndical statuant à la Majorité élit son Président parmi ses Membres .

Le Conseil-Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix .

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.2, Article 88 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Les fonctions de Président et de Membre du Conseil-Syndical ne donnent pas lieu à aucune rémunération .

Les débours exposés par les Membres du Conseil-Syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le Syndicat .

(PO/35)

Les honoraires des techniciens dont le Conseil-Syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce Conseil-Syndical sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du Conseil-Syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'Assemblée-Générale, statuant aux conditions prévues par l'Article 73 du présent Règlement.

3° Partie, Titre IV, Chap. III, Section 3 : Attributions

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.3, Article 89 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Conseil-Syndical donne son avis au syndic ou à l'Assemblée-Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil-Syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du Conseil-Syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

Les avis donnés par le Conseil-Syndical à l'Assemblée-Générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.3, Article 90 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Conseil-Syndical contrôle la gestion du syndic, notamment :

- . la comptabilité de ce dernier,
- . la répartition des dépenses,
- . les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs Membres du Conseil-Syndical, habilité à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la CoPropriété.

Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le Conseil-Syndical.

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.3, Article 91 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Conseil-Syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée-Générale statuant aux conditions prévues par l'Article 75 du présent Règlement.

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.3, Article 92 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Conseil-Syndical présente chaque année à l'Assemblée-Générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée-Générale aurait pu lui confier.

(PO/36)

3° Partie, Titre IV, Chap. III, Section 4 : DELIBERATION :

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.4, Article 93 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Les délibérations du Conseil-Syndical sont constatées par des Procès-verbaux.

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.4, Article 94 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Lorsque les Membres du Conseil-Syndical, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles ;

il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de Membres du Conseil-Syndical qui se sont prononcés en sa faveur.

Le cas échéant le procès-verbal indique, en outre, le nombre de Membres du Conseil-Syndical qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le Conseil-Syndical arrête son avis à la Majorité des Membres présents à la délibération.

En cas de partage des Voix, celle du Président est prépondérante.

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.3, Article 95 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les Membres du Conseil-Syndical ayant assisté à la réunion.

3° Partie, Titre IV, Chap. III, S.3, Article 96 :

(Règlement-de-CoPropriété de la SCI Résidence Mazeleyre à Vaucresson, par Maître THIBIERGE, le 13-1-1969)

Le Président du Conseil-Syndical doit délivrer à tout CoPropriétaire et au syndic à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le Conseil-Syndical.

Au sujet de la Question n° **16-A: Rehaussement des murs de la Terrasse au dessus du SuperMarché**
de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves**
éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de
réponses aux explications complémentaires suivantes :

+ Un seul devis (sans mise en concurrence) d'une clôture rigide de 211 mètres sur 1,50 mètre
pour :

23.596,13 EUR

154.780,47 FRF

+ Demande à l'initiative de qui ?

+ Les troènes doivent être entretenus en URGENCE .

+ à ré-étudier en protégeant le mur au chaque bout afin d'éviter que des enfants se glissent en équilibre .



Au sujet de la Question n° 16-B: Limite de Copropriété (Bornage et Pose d'un Grillage)

de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

+ Ouf ! enfin !

+ Vérifier le bornage fait précédemment, Habitat-Contact étant Syndic ...!

+ Identifier nos voisins .

+ Vérifier les droits de passage éventuels

+ Restaurer le mur donnant sur le Boulevard-de-la République (Lot 734 sur notre Terrain AI 339) !

+ Identifier qui a mis des blocs de rocher à l'est de notre terrain AL 339 .

+ Mis-en-concurrence (Budget sans devis :

20.750,00 EUR

136.111,08 FRF)

Au sujet de la Question n° 18: CHAUFFAGE (Clés de répartition)

de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

- + Surveillance régulière des dépenses et des températures (chauffage et Eau chaude)
- + Etude des clés de répartition qui n'ont jamais été adoptées par aucune AG, mais — paraît-il — déterminée par le Promoteur (Nom ?) avant construction.
- + Etude de l'étanchéité thermique de la dalle entre les parkings et les rez-de-chaussée des bâtiments .
- + Etude de l'étanchéité thermique des portes-fenêtres
- + Radiateurs "pirates" ?

Handwritten signature and initials, possibly 'LW', in black ink.

Au sujet de la Question n° 21: Autorisation à Mr. Grelley de modifier les limites de terrasse/jardin
de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs CoPropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

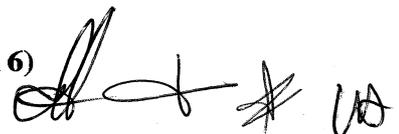
Jean-Louis Garabiol, CoPropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

+ Notons que Mr. Grelley a la courtoisie de demander l'autorisation, ce que beaucoup d'autres ne font pas ...

+ Avant scrutin la demande de Mr. & Mme. Grelley doit être reformulée afin de préciser que

"Il est rappelé que toutes les terrasses sur jardin au rez-de-chaussée des bâtiments de logements sont des parties-communes dont seulement la jouissance, non la propriété, est privative à charge pour le copropriétaire ou le résident d'entretenir les haies et le sol et de n'y installer aucune véranda, aucune cabane, aucune piscine"



Au sujet de la Question n° 21-B: Désouchage

de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs Copropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, Copropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

+ Nos bâtiments de logements sont sur une dalle "herbacée" et ornée d'**arbustes** ;

une étude du système radiciaire de ces arbustes doit être faite et les arbustes à racines pivotantes doivent être supprimés.

Handwritten signature and initials, possibly 'CA'.

Au sujet de la Question n° 8 +24 +25+ 26: Choix d'un Syndic

de l'Assemblée-Générale (AG) du 12-1-2004 du "Syndicat-des-Copropriétaires (SDC) Mazeleyre"
et de l'Article 17 du Décret n° 67-223 du 17-3-1967

"(...) Sur la demande d'un ou plusieurs Copropriétaires ou associés opposants, le Procès-verbal mentionne les **réserves** éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les Procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet."

Jean-Louis Garabiol, Copropriétaire depuis 1979 (Lots n°221+222, 252=6, 253=7, 656=377, 657=378)

demande que les débats et le Procès-Verbal (PV) comprennent les questions, les réponses ou l'absence de réponses aux explications complémentaires suivantes :

Avant tous scrutins de renouvellement ou de remplacement du Syndic, chaque candidat doit répondre préalablement aux questions ci- dessous :

NB: Toutes les candidatures de Syndic doivent comprendre :

+ Kbis du Greffe sur 3 ans , Identité des actionnaires et des dirigeants, Identités des employés, Trois références d'autres copropriétés (Nom et adresse du Président de leur CS),

+ Tenue gratuite du compte bancaire séparé au nom de notre "SDC Résidence Mazeleyre",

+ Engagement de fournir en fin de chaque exercice le montant récapitulatif total des sommes débitées par le Syndic pour tous ses types d'honoraires, ...

+ Durée du mandat du Syndic : La prise en charge d'un SDC nécessite du temps, il est préférable que le mandat du Syndic est une durée de 3 (trois) ans, car ce mandat (et sa révocation) est décidé par :

Article 25 de la Loi n° 65-557 du 10-7-1965 : Ne sont adoptées qu'à la Majorité des Voix de tous les Copropriétaires les décisions concernant: (...) c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des Membres du Conseil-Syndical;

Article 24 de la Loi n° 65-557 du 10-7-1965: Les décisions de l'Assemblée-Générale sont prises à la Majorité des Voix des Copropriétaires présents-ou-représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la Loi.(...)

Article 28 modif. du Décret n° 67-223 du 17-3-1967(Décret n° 86-768 du 9-6-1986 Art. 6-III)

« L'Assemblée-Générale peut renouveler les fonctions du syndic dans les conditions fixées à l'Article 25 de la Loi du 10-7-1965, (...) »

5° Le dernier alinéa de l'**Article 25** est remplacé par un **Article 25-1** ainsi rédigé :

« **Art. 25-1.** - Lorsque l'Assemblée-Générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'Article précédent mais que le projet 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.** » ;

+ Le contrat du Syndic sera signé par le Président du Bureau de l'AG après explication complémentaire de chaque clause du contrat en présence des Conseillers-Syndicaux .