



Syndic bénévole Les Tonnelles
15 les Linandes Vertes
95000 Cergy
Tél : 06 98 51 03 15
Mail : linandes.vertes@gmail.com

Cergy le : 9 octobre 2020

SDC LES TONNELLES

PROVES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES TONNELLES

12 à 18 les Linandes Vertes

95000 Cergy

A eu lieu le Vendredi 18 septembre 2020 à 20h00

Au lieu du vendredi 27 mars 2020 (cause covid)

Lieu : **LCR DES LINANDES**
95000 Cergy

Site : www.linandes-vertes.fr

L'an deux mille vingt, le 18 Septembre à 20 h 00, les copropriétaires de l'immeuble les TONNELLES se sont réunis en Assemblée Générale au LCR des Linandes à Cergy (95), sur convocation du Syndic Bénévole, soit par lettre recommandée avec accusé réception, soit par émargement ou encore par mail avec accusé réception, afin de statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

RESOLUTION 1:	Election du Bureau (Article 24)	3
RESOLUTION 2:	Election des Scrutateurs et Secrétaire de séance	3
RESOLUTION 3:	Approbation de l'exercice arrêté au 31.12.2019	5
RESOLUTION 4:	Budget	5
RESOLUTION 5:	Contrat de Gestion et de Comptabilité	6
RESOLUTION 6:	Syndic Bénévole	6
RESOLUTION 7:	Vote élection des membres du conseil syndical	7
RESOLUTION 8:	Election du Président du Conseil Syndical	8
RESOLUTION 9:	Renouvellement du règlement de copropriété	8
RESOLUTION 10:	Charges impayées	8
RESOLUTION 11:	Vote des forfaits chauffage, eau chaude et eau Froide	8
RESOLUTION 12:	Réfection étanchéité terrasses accessibles et inaccessibles	9
RESOLUTION 13:	Vote pour autoriser Mme MAGISSON à remplacer l'une des barrières latérales de sa rambarde en bois par un mur en dur	9
RESOLUTION 14:	Réalisation d'évacuation d'eaux pluviales là où il n'y en a pas	10
RESOLUTION 15:	Fonds de travaux obligatoire	10
RESOLUTION 16:	Vote pour travaux divers (2000 €)	11
RESOLUTION 17:	Contrat d'entretien terrasses inaccessibles (obligatoire)	11
RESOLUTION 18:	Forfait nettoyage en cas de jet d'encombrants	11
RESOLUTION 19:	Forfait changement d'ampoules	12
RESOLUTION 20:	Décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis	12
RESOLUTION 21:	Réquisition permanente des forces de l'ordre	13
	Liens entre le locataire et le Syndic	14
	Gestion des doléances du locataire par son propriétaire	15

Une feuille de présence a été signée par les copropriétaires présents ou représentés.
Il en ressort la répartition des voix suivantes :

30 Copropriétaires sur 46 totalisant 7244/10000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : 2756 tantièmes
Albrecht (17), Benoit-Trouet (235), Brillant (17), Daras (254), Fernandez (17), Galvin (206) ,
Guyot (17), Hervé (17), Lacombe (254), Maume (207), Pesenti (208), Pugenger (236),
Touboul (289), Viallatte (289), Xia (276), Yasid (217).

Tantièmes au début de la séance : 7244

Ouverture de la séance à 20h10

RESOLUTION 1: Election du Bureau (Article 24)

Président de séance : Stéphane BAILLAT

Pour : 7244/10000

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

RESOLUTION 2: Election des Scrutateurs et Secrétaire de séance

1^{er} Scrutateur : François GIAFFERI

Pour : 7244/10000

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

2^e Scrutateur : Thanongsack SINGPRASITH

Pour : 7244/10000

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

Secrétaire : Valérie GAILLON

Pour : 7244/10000

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

RAPPORTS INFORMATION

Rapport du syndic bénévole des **Tonnelles** représenté par Mr GESQUIERE Stéphane.

Cette année 2019 a été une nouvelle fois calme. Cette année a été celle de la finalisation du chantier de clôture de la résidence. Le temps manquant, le conseil syndical c'est peu rencontré et a surtout travaillé par mail. Nous avons toutefois participé à plusieurs réunions de l'ASL des Linandes vertes afin de travailler à la mise en service des barrières et aux adaptations nécessaires.

A remarquer toutefois : 3

- Depuis que la caméra a été installée à l'entrée du tunnel, nous avons constatés que nous n'avions plus de détritrus sur la copropriété. Les mesures prises avec l'identification grâce à notre système de vidéosurveillance des copropriétaires ou locataires fautifs, et la facturation des nettoyages à ceux-ci a permis de faire diminuer de façon considérable ces actes d'incivilité. La copropriété a ainsi facturé 450 euros sur les charges des copropriétaires concernés

- Le stationnement sur la copropriété reste un problème. Une procédure a été entamée vis-à-vis des forces de l'ordre afin de faire enlever 7 véhicules. L'un d'entre eux a d'ores et déjà bougé. Les 6 autres devraient avoir été enlevés au moment de l'assemblée générale. Un travail a été engagé pour limiter les stationnements gênants devant le local poubelle.

- La circulation des vélos sur les voies piétonnes est interdite. Là encore, le comportement de certains présente des risques. Par ailleurs, le code de la route s'applique aussi aux cyclistes, particulièrement en ce qui concerne le sens de circulation dans la copropriété. Le non-respect de ces règles, couplé à la vitesse excessive de certains automobilistes peut amener des accidents.

Les travaux réalisés cette année ont été les suivants :

- Dernière phase de réfection des casquettes
- Modification du système de vidéo avec consultation des images dans le bureau de la copropriété. (Travaux divers)
- Réparation des plaques métalliques du tunnel (ASL)
- Les travaux sur les terrasses ont représenté un budget de 20860,64 euros, soit un dépassement de 860,64 euros. Nous sommes intervenus sur 4 terrasses et avons réalisés 2 tests par fumigène.
- Réparation du carrelage de la cage d'escalier n°13 après prise en charge partielle par l'assurance le reliquat ayant été pris sur les travaux divers.
- Intervention sur des canalisations bouchées

En ce qui concerne l'ASL, le chantier de la fermeture de la résidence est terminé. Le remplacement des badges cassés ou perdus est à 15 € pour les piétons et 35 € pour les voitures. De nombreuses interventions se profilant sur l'éclairage public (changement des têtes de lampadaires pour mise aux normes, poteaux rouillés à leur base, emplacements inadaptés), notre prochaine tâche sera de faire un audit de notre éclairage public pour lister les adaptations nécessaires et voire une intervention globale sur ce sujet.

Le fait d'être en syndic bénévole nous a, comme chaque année, permis d'économiser des sommes importantes sur les travaux réalisés, mais aussi sur le fonctionnement global de la copropriété et ce sans compter les économies réalisées au quotidien lorsque nous accomplissons certaines tâches par nous-mêmes (nettoyages des cages d'escalier, changements d'ampoules etc..).

Il faut savoir que les ampoules sont chez Mme Magisson et Mr Baillat au numéro 17.

Il faut savoir que les ampoules doivent être en fonction pour sécurité.

Au 31 décembre, le montant total des débiteurs et créditeurs en 2019 est de 16 348.72 euros.

Au 31 décembre 2019, nous étions toujours en débit de 20 033.24 euros.

Certains débiteurs dépassent les 5000 € ce qui nous met en difficultés.

Il faut savoir que Mr RAKOTONDRANBOLA a vendu son appartement le 16/06/2020.

Mme CORNAND-LOISEAU est à jour de ses charges.

Mr LACOMBE passe en assignation de juridiction le 13/10/2020.

Mr SAHLI paie ses charges mensuellement.

Mme ZIANI respecte son protocole d'accord.

Mr TOUBOUL paie ses charges mensuellement.

Là encore le travail réalisé depuis plusieurs années visant à facturer des intérêts aux copropriétaires ayant dépassés 1500 euros de dettes ne suffisent pas à enrayer le montant des impayés, d'autant que les copropriétaires en débit sont souvent les mêmes. Si comme chaque année, une bonne partie de ceux-ci sont liés à des règlements en cours du fait d'appels récents, nous avons encore des débiteurs trop nombreux et surtout certaines sommes deviennent importantes.

Une résolution spécifique sera donc proposée.

Il est important qu'un copropriétaire en difficulté nous contacte au plus vite afin que des accords d'apurement de dette puissent être mis en place si nécessaire.

J'invite également les copropriétaires, et indirectement leurs locataires, à faire les efforts nécessaires pour que nous puissions au maximum limiter nos dépenses mais aussi continuer à fonctionner en tant que SYNDIC Bénévole.

J'en profite pour rappeler que le Syndic bénévole, de même que le conseil syndical n'est pas le gardien de la copropriété, n'est pas chargé du ménage, et n'assure pas de permanence en cas de souci. Bien des actions pour lesquelles nous sommes contactés peuvent être réalisées par les habitants des Tonnelles eux même.

Le Syndic Bénévole
Stéphane GESQUIERE

RESOLUTION 3: Approbation de l'exercice arrêté au 31.12.2019

Pour un montant de 117 960.69 € pour un budget de 118 000 €

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 4: Budget

Budget 2020 = 118 000 €

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

BUDGET 2021 = 119 000 €

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

BUDGET 2022 = 120 000 €

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 5: Contrat de Gestion et de Comptabilité

Renouvellement du contrat de gestion et de comptabilité.

A noter que pour responsabiliser certains copropriétaires, ne pas faire reposer certaines demandes sur la totalité des copropriétaires, et de prendre en compte le travail de Valérie GAILLON sur certains dossiers, le contrat a été modifié afin que certains tarifs soient individualisés.

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 6: Syndic Bénévole

Le syndic bénévole a été renouvelé pour une durée de 3 ans en la personne de Mr Stéphane GESQUIERE :

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 7: Vote élection des membres du conseil syndical

Cette résolution ne concerne que les copropriétaires participant à la clé 001 : CHARGES COMMUNES GENERALES (article 24)

- Mr BAILLAT

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mme GREUGNY LENOBLE

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mr YACOB

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mr SINGPRASITH

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mme ZIANI

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mr GIAFFERI

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 8: Election du Président du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical se retire pour élire son président en la personne de Mr GIAFFERI.

RESOLUTION 9: Renouvellement du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété date des origines des Tonnelles. Avec le temps, la législation a évolué dans bien des domaines. Il est donc devenu nécessaire d'envisager une remise à jour de notre règlement. Le travail de réécriture du règlement a débuté mais n'a pas été terminé faute de temps. Une fois cette réécriture terminée, l'ARC en assura la relecture et la mise aux normes juridiques. Un budget de 1000 euros avait été voté l'année dernière mais n'a pas été appelé, le document n'étant pas prêt.

Pour : 7244/10000

Contre :

Abstention :

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RESOLUTION 10: Charges impayées

Il a été voté que certains copropriétaires ont des dettes qui peuvent parfois être importantes. Lorsque ces dettes dépassent 1500 euros, et qu'aucun protocole n'est mis en place, ou que le protocole n'est pas respecté, il sera appliqué un taux d'intérêt qui viendra s'ajouter aux sommes dues. Le taux d'intérêt est calculé en se basant sur le taux d'intérêt légal applicable aux particuliers.

A titre d'information, le taux d'intérêt légal est de 3,15% pour le premier semestre 2020 contre 3,40% au premier semestre 2019.

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 11: Vote des forfaits chauffage, eau chaude et eau Froide radio relevé

Cette résolution ne concerne que les copropriétaires participant à la clé 001 : CHARGES COMMUNES GENERALES (article 24)

Il a été voté que :

En cas d'absence à 2 interventions de Proxiserve, les forfaits seront appliqués.

Première fois absent pas de forfait, deuxième fois absent forfait.

Si l'intervention de la société établit que le compteur a été endommagé ou modifié, le forfait sera appliqué au copropriétaire concerné.

Eau Chaude : 80 m3
Eau Froide : 200 m3
Chauffage : 50 Mégawatts

Pour : 7244 /10000
Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 12: Réfection étanchéité terrasses accessibles et inaccessibles

Cette résolution ne concerne que les copropriétaires participant à la clé 001 : CHARGES COMMUNES GENERALES (article 24)

Budget 20000 €
Appel en 4 fois à partir du 20 septembre 2020.

L'architecture de notre copropriété nous amène régulièrement à intervenir sur des infiltrations d'eau souvent imputables aux terrasses. Chaque année, nous avons un certain nombre de terrasses à refaire, et nécessité d'intervenir rapidement nous empêche d'attendre l'assemblée générale suivante pour voter les travaux. C'est pour cela qu'à chaque assemblée générale, nous soumettons au vote un budget qui nous permettra de parer aux interventions les plus urgentes.

Les origines de fuites sont variables. Avant d'entamer les travaux de réfection d'une terrasse il est indispensable de s'assurer de l'origine de la fuite. Plusieurs interventions sont possibles pour détecter l'origine du problème (mise en eau, fumigènes etc...)

C'est pourquoi, nous mettrons systématiquement en œuvre ces recherches qui seront appelées si nécessaire au coup par coup. Le montant de ces recherches est d'environ 700 euro.

Pour : 7244 /10000
Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 13:Vote pour autoriser Mme MAGISSON à remplacer l'une des barrières latérales de sa rambarde en bois par un mur en dur

Il a été voté cette modification qui pourra être réalisée si elle ne remet pas en cause l'étanchéité et que la couleur du mur construit corresponde à celle de celui auquel elle sera accolée.

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 14: Réalisation d'évacuation d'eaux pluviales là où il n'y en a pas

Nous refaisons les évacuations d'eaux pluviales manquantes à chaque travaux d'étanchéité. Toutefois, 13 évacuations restent manquantes. Un devis nous a été proposé par la société Lazerbat pour un montant de 17160 euros TTC ; soit 1200 euros HT par descente comprenant la descente elle-même et l'étanchéité derrière celle-ci.

Pour : 0

Contre : 7244/10000

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution n'est pas adoptée

RESOLUTION 15: Fonds de travaux obligatoire

La Loi ALUR rend obligatoire depuis le 1er janvier 2017 la création d'un fonds de travaux pour chaque copropriété. Seules les copropriétés d'immeuble de plus de 5 ans sont concernées.

L'objectif principal du fonds de travaux rendu obligatoire est de mettre des fonds en réserve afin d'être en pleine capacité pouvoir financer des travaux dans un avenir plus ou moins proche. Il s'agit de rendre l'épargne collective obligatoire dans ce cas de figure, mais dans une optique de sécurité et de prévoyance, car cela permet d'appréhender avec une plus grande sérénité les futurs travaux et les coûts impliqués. Il devient aussi plus aisé de pallier à d'éventuels imprévus au sein de la copropriété.

Afin de rassembler l'argent du fonds de travaux, un compte bancaire séparé de celui des copropriétaires est rendu obligatoire. Ce compte spécifique peut être rémunéré ou non, Une cotisation annuelle est obligatoire de la part de chacun afin **d'alimenter ce fonds et doit être supérieure à 5 % du budget prévisionnel annuel ayant été voté par les copropriétaires** lors de l'assemblée générale. Seules les copropriétés de tailles modestes, jusqu'à 10 lots, ont la capacité de déroger à ce fonds de travaux, si un vote unanime en assemblée générale est exprimé en cette direction. Ce n'est donc pas une nécessité.

Enfin, il faut préciser un détail de grande importance : le fonds de travaux obligatoire appartenant au syndicat de copropriétaires, la somme qu'il contient n'est en aucun cas remboursable en cas de la vente d'un lot.

Notre copropriété votait traditionnellement un fonds de travaux divers de 5000 euros. Nous vous proposons de remplacer ce fonds par cette nouvelle obligation.

Il a été voté le fonds obligatoire de 5% soit 6000 euros qui seront sur un compte bloqué auquel nous ne pourrions pas toucher (gros travaux = exemple : ravalement)

Pour : 7244 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 16: Vote pour travaux divers (2000 €)

Il a été voté 2000 € en cas d'urgence pour travaux divers.

Ces travaux correspondent à des chantiers urgents qui se manifestent chaque année.

Cette somme sera prise sur le livret A en cas de nécessité.

Le Syndic peut engager des travaux à hauteur de 2000 € sans avis du Conseil Syndical.

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 17: Contrat d'entretien terrasses inaccessibles (obligatoire)

Il a été voté un contrat de la Sté LAZERBAT pour un montant de 4 290 € T.T.C

Appel en 4 fois.

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 18: Forfait nettoyage en cas de jet d'encombrants

Trop de copropriétaires ou locataires n'ont pas le courage d'aller au local poubelle et abandonnent leurs ordures ménagères et encombrants dans différents endroits de la copropriété.

Ors le règlement de copropriété prévoit dans son chapitre III, page 45 que « *chaque copropriétaire est responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toute conséquence dommageable susceptible de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit de son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.* »

L'enlèvement de ces encombrants demande soit du temps à des copropriétaires de bonne volonté, soit des fonds liés à la rémunération de la société qui s'en charge. Il n'est pas normal que ces frais soient à la charge de la copropriété.

De même l'identification des auteurs de ces incivilités demande par ailleurs du temps (recherche vidéo notamment)

De ce fait, il est proposé de facturer au(x) copropriétaire(s) détenteur de l'appartement dont l'auteur des faits provient un forfait de 250 euros qui correspond au coût de nettoyage et d'identification.

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 19: Forfait changement d'ampoules

Le changement des ampoules dans les cages d'escalier est à la charge de la copropriété. Par contre les copropriétaires ou leurs locataires, doivent changer les ampoules défectueuses, ce afin d'éviter les interventions coûteuses d'un électricien. Des ampoules sont à la disposition chez Mme MAGISSON (17 linandes Vertes) Trop de copropriétaires ou locataires ne réalisent pas cette action pourtant simple (5 minutes) qu'il est possible de réaliser sans danger en journée quand l'éclairage est coupé.

Ainsi, sauf cas particulier lié à un problème technique (fuite d'eau ou panne autre que l'ampoule), toute absence de changement d'ampoule amènera une intervention qui sera facturée 150 € aux copropriétaires concernés.

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 20: Décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 **relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Il a été voté que les notifications et mises en demeure ainsi que les convocations et les procès-verbaux seront désormais adressées par voie électronique aux copropriétaires ayant donné leur accord, ce qui nous permettra de faire des économies en frais d'envois. Cet accord peut être donné dans le cadre de l'assemblée générale, ou communiqué par recommandé au syndic.

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Réquisition permanente des forces de l'ordre

Nous donnons tous pouvoirs à la police municipale et à la police nationale d'intervenir dans tous les locaux privatifs et communs ainsi que sur la voirie sur la Copropriété des Tonnelles.

Pour : 7244/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

RESOLUTION 21: Copropriétaires débiteurs

Le nombre de copropriétaires débiteurs augmente. Actuellement, des intérêts sont facturés au-delà de 1500 euros.

Il est proposé par la présente résolution à ce que les intérêts soient facturés à partir du moment où il y a une dette de 1000 euros et que celle-ci dépasse 3 mois.

Toute dette supérieure à 1000 euros donnera lieu à un calcul d'intérêt immédiatement.

Pour : 6987/10000

Contre : Giafferi (257)

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RAPPELS :

. Vente

Suite à une vente, le copropriétaire vendeur récupère son débit ou son crédit après apurement des comptes.

- **Moteur VMC (F5).**

Toutes personnes ayant un F5 ont des VMC individuelles, si votre moteur fait du bruit ou ne fonctionne pas, veuillez le signaler afin que nous puissions faire intervenir la société SEMI qui est en contrat avec notre copropriété.

Attention a bien laisser votre VMC allumée le plus longtemps possible. Si vous ne le faites pas, des traces noires peuvent apparaitre au plafond des pièces humides notamment.

- **Règlements.**

Le Syndic Bénévole n'accepte plus de règlement en liquide au bureau.

Nous vous demandons de le mettre directement sur le compte de la Société Générale des Tonnelles. Venez chercher un RIB.

Bien libeller vos chèques au nom de SDC LES TONNELLES et de les déposer dans la boîte aux lettres de Mme Rochelle au n°7.

- **Tuyau chauffage eau chaude, eau froide.**

Si la copropriété est amenée à faire des travaux sur vos tuyaux enterrés ou encastres, ceci sera remis en apparent. Il est rappelé que toute intervention réalisée après compteur est à la charge du copropriétaire, les interventions réalisées avant compteurs étant à la charge de la copropriété.

- **Appels de fonds**

Tous les appels de fonds sont exigibles à chaque début de trimestre,

Vous pouvez les payer en 3 fois, soit par chèque ou par virement.

- **Remplacement des ampoules**

Le remplacement des ampoules palières est à la charge des copropriétaires. Nous avons un stock d'ampoules à votre disposition.

- **Entretien des cages d'escalier**

L'entretien des cages d'escalier est à notre charge. N'hésitez pas à les nettoyer de temps en temps. Des nettoyeurs haute pression peuvent être mis à votre disposition si nécessaire.

- **Liste de diffusion**

Au-delà du site internet www.linandes-vertes.fr, il existe une liste de diffusion interne aux Tonnelles : lestonnelles95@googlegroups.com

Afin d'être inscrit sur cette liste, contactez Mr GESQUIERE et communiquez-lui votre adresse mail.

COPROPRIETAIRES BAILLEURS

Suite à différents problèmes constatés ces derniers mois, il est rappelé aux copropriétaires bailleurs (ou souhaitant le devenir les règles suivantes) :

Liens entre le locataire et le Syndic.

La vie en copropriété réunit plusieurs types d'intervenants : les occupants d'un côté, qu'ils soient propriétaires ou locataires, le conseil syndical (composé de copropriétaires) et le syndic (bénévole en ce qui nous concerne), chargés d'assurer la bonne gestion de l'ensemble.

Qu'on soit locataire ou propriétaire, on peut être amené à avoir des interactions avec le syndic. **Or les locataires ont la particularité de n'avoir aucun lien juridique avec le syndic. Pourtant, dans les faits, locataires et syndic ont souvent besoin d'entrer en contact.**

L'absence de lien contractuel entre locataire et syndic pour la gestion de la copropriété complique le dialogue, mais ne le rend pas impossible, le propriétaire faisant le plus souvent office d'intermédiaire.

En pratique : le propriétaire passe un contrat appelé **mandat de syndic** avec le syndic, et un autre avec son locataire, le bail. Mais aucun contrat n'est conclu entre le locataire et le syndic.

De ce fait, et à la lecture de l'article 1199 du Code civil, qui pose le principe que les contrats ne produisent d'effets qu'à l'égard des parties signataires :

- Le mandat de syndic engage chaque copropriétaire à l'égard du syndic, mais pas les autres occupants, qu'ils soient logés à titre gracieux ou locataires. Ce sont les copropriétaires qui décident en assemblée générale de contracter avec tel syndic.
- Le bail n'engage que le propriétaire et son locataire. Ce contrat n'est donc pas opposable au syndicat des copropriétaires ni au syndic qui le représente.

Si aucun lien juridique n'existe entre syndic et locataire, au quotidien ils sont cependant amenés à avoir des interactions.

Ainsi, le règlement de copropriété prévoit en son chapitre V page 59 que :

« Le copropriétaire qui consent la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par écrit par lettre séparée signée par lui.

Il revient donc au propriétaire de faire le lien entre son locataire et son syndic, et de veiller à ce que son locataire respecte le règlement de copropriété, qui lui est opposable.

Gestion des doléances du locataire par son propriétaire

Quand il a une requête (comme la sonnette, l'ascenseur, le portail en panne, le changement de nom sur les plaques platine et boîte aux lettres, une déclaration de sinistre) à formuler, le locataire doit donc s'adresser à son propriétaire ou, le cas échéant, à l'agence qui le représente, charge à ces derniers de saisir le syndic.

À noter : les syndics ne peuvent imputer une facture que sur le compte de la copropriété ou sur celui d'un copropriétaire. Un syndic qui commande un bip d'ouverture de garage n'aura pas le droit de le facturer directement au locataire, ni d'accepter d'argent de ce dernier. Le propriétaire doit donner son accord, puisqu'il sera facturé ; charge à lui de récupérer cette charge locative.

L'absence de lien juridique avec le syndicat des copropriétaires n'exonère pas le locataire de bien se comporter, car le règlement de copropriété lui est opposable. Le locataire n'a plus ni moins de droits que les copropriétaires.

Le propriétaire étant responsable des agissements de son locataire devant le syndicat en cas de problème (le plus souvent, occupation de parties communes ou troubles du voisinage). C'est à lui d'agir pour faire cesser tout désordre signalé par le syndic. De même, la résiliation du bail ne peut être diligentée que par le propriétaire.

Bon à savoir : la loi prévoit cependant que le syndic, sous certaines conditions, notamment l'autorisation de l'assemblée générale, puisse agir par le biais de l'**action oblique** en lieu et place du propriétaire si ce dernier ne prend pas ses responsabilités à l'égard de son locataire.

Enfin, le syndic n'est pas tenu de se charger de l'état des lieux ou du relevé des compteurs pour des locataires. Cela relève des prérogatives du propriétaire du logement.

N'ayant aucun lien juridique avec le syndicat des copropriétaires, un locataire n'a aucune raison d'assister à l'assemblée générale, sauf s'il représente un copropriétaire absent grâce à son pouvoir, en respectant ses consignes de vote.

Pourtant, les décisions prises en assemblée risquent d'avoir des conséquences sur son quotidien, et le locataire sera tenu de s'y tenir.

Remarque : tant que les locataires occupent normalement les lieux, et que propriétaires et syndic sont réactifs, personne n'a à pâtir de cette absence de lien.

Colocations :

Il a été constaté une multiplication de colocations au sein de la copropriété, en contradiction la plupart du temps avec le règlement de copropriété.

Interrogé sur le sujet, l'ARC nous a répondu la chose suivante :

Votre règlement de copropriété ne souffre, en effet, d'aucune ambiguïté d'interprétation, quant à l'interdiction, en vue de la location, de transformer des appartements, en chambres meublées.

En application de l'article 18 (d'ordre public, c'est à dire qu'il n'est pas possible d'y déroger conventionnellement) alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit faire appliquer les dispositions du règlement de copropriété, et par conséquent, exiger des copropriétaires digressifs, par courrier recommandé avec AR, qu'ils remettent les lieux en état, ou alors de faire constater, au besoin par voie d'huissier, le changement de destination opérée, en vue d'un éventuel contentieux.....

Dans le cas d'un usage des lots modifiés (entraînant une sur occupation, et donc une utilisation amplifiée des parties communes et des éléments d'équipements communs, est amplifiée, un recalcul de tantièmes de copropriété sera opéré.

Suivant la jurisprudence, dès lors que l'utilisation projetée est prohibée par le règlement de copropriété (en ce sens voir l'arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation du 3 janvier 1979 DALLOZ 1979, information rapide page 444 observation GIVERDON) le changement d'affectation doit être autorisé par un vote de l'assemblée des copropriétaires, à l'unanimité.

Cependant, les clauses du règlement de copropriété ne sont opposables, que si elles sont véritablement justifiées par **la destination de l'immeuble.**

La clause d'habitation bourgeoise, (limitant fortement les possibilités d'autres types d'occupation) est le critère le plus retenu par les tribunaux, pour déterminer le standing de l'immeuble.

Les copropriétaires digressifs ne pourront donc imposer un changement d'affectation interdit par le règlement de copropriété, qu'en faisant apprécier par le TGI, que la clause le prohibant, est illicite.

En cette circonstance, toujours suivant la jurisprudence (arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation du 14 janvier 1987 revue administrer juin 1987 page 33, et autre arrêt de la même Chambre Civile du 27 avril 1988 revue loyers 1988 page 273) les juges doivent ainsi rechercher, en se référant aux actes, aux caractères, et à la situation de l'immeuble considéré, si les stipulations du

règlement de copropriété relatives à l'affectation des lots , sont , ou non , conformes à la destination de l'immeuble .

Enfin et encore en application de la jurisprudence de la Cour de Cassation (arrêt de la 3ème Chambre Civile du 11 février 1975, JCP 1975, II, 18084, et arrêt de la même Chambre Civile du 8 juillet 1987 DALLOZ 1988 informations rapides pages 137) **les magistrats doivent obligatoirement motiver leur décision, en indiquant en quoi la clause d'affectation contestée, est, ou n'est pas, conforme à la destination de l'immeuble.**

La collocation, à partir d'un logement nu et libre, est, (bien que possible) en réalité, très rare, car il faut nécessairement, dans la pratique, pour l'usage des colocataires, prévoir la présence d'un frigidaire, d'une cuisinière, d'une machine à laver, d'une douche et / ou baignoire, et autres équipements communs, qui, sur le plan technique, ne peuvent être installés dans toutes les pièces, sans modifications internes apportées à l'appartement existant.

Pour cette raison, les logements en colocation (dès lors que le bailleur souscrit un bail auprès de chacun des colocataires), sont le plus souvent loué en meublé (bail), l'usage et la participation aux charges des équipements communs, étant prévu dans le bail, souscrit par chacun des colocataires.

La colocation, à partir d'un immeuble nu et libre, et permettant aux colocataires d'amener et installer leurs équipements ménagers, ne peut (réellement) se concevoir que dans le cadre d'un pavillon d'habitation, dont chaque étage pourrait faire l'objet d'une location distincte, sans participation aux charges des équipements communs, autres que le chauffage et l'eau chaude et froide.

Dans le cadre du règlement de copropriété des Tonnelles, **la notion d'habitation bourgeoise** (s'agissant du mode d'occupation de l'ensemble immobilier) peut venir s'opposer à la location d'un appartement nu et libre, en collocation, du fait de là sur occupation en résultant, par rapport aux tantièmes initialement calculés, pour son usage d'habitation bourgeoise

MME GAILLON

Mme Gaillon est embauchée sous l'A.S. L de façon à ce qu'elle ne perçoive qu'une seule fiche de paie. Nous verserons 7500 € par an pour payer les charges et le salaire de Mme Gaillon. Ces charges seront versées mensuellement à l'A.S.L.

Mme Rochelle accompagne Mme Gaillon tous les matins de 8h30 à 12h30 en tant que Syndic bénévole de l'ASL.

Pour les rencontrer prendre rendez-vous.

TERRASSES PRIVATIVES

Terrasses privatives : Il ne doit pas y avoir de plantations d'arbustes de faite sur les terrasses privatives autres que dans des bacs étudiés pour. Il convient toutefois, même en cas de présence de bacs de limiter le poids de ceux-ci. Le règlement de copropriété prévoit ainsi (Chapitre VI Page 52) *que les copropriétaires possédant l'usage exclusif de terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient.*

Chaque réfection de terrasse amène la mise en place de dalles sur plots, plus pratiques en termes d'entretien. Pour la mise en place de tout autre revêtement ou de dalles autres que celles prévues au devis, l'accord du syndic devra être obtenu, et le surcout éventuel sera à la charge du copropriétaire concerné.

Pour toute terrasse dotée de carrelages, les sondages ne donneront pas lieu à une réparation à l'identique, et le surcout lié à l'enlèvement du carrelage et à l'évacuation des gravas seront à la charge du copropriétaire concerné.

Il est rappelé que, conformément au règlement de copropriété Titre II Chapitre I er, charges générales (Page 47), *Les frais de réparation des appuis et gardes corps sont à la charge des copropriétaires, étant des parties privatives.*

TERRASSES INNACCESSIBLES

Il est formellement interdit à tous copropriétaires ou tous locataires de monter sur les terrasses inaccessibles.

COIFFE COMPTEURS

PROXISERVE a retrouvé chez plusieurs Copropriétaires des coiffes enlevés.

Si cela vous arrive par inadvertance, nous vous demandons de nous le signaler aussitôt. Car bien sûr ces compteurs ne peuvent pas être relevés.

ANIMAUX DOMESTIQUES

Un incident récent nous amène à rappeler qu'il est précisé dans le règlement de copropriété que les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés étant entendu que toute dégradation causée par eux sera à la charge de leur propriétaire. En aucun cas les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Cela sous entends que les chiens doivent être tenus en laisse, maîtrisés, et que leurs propriétaires doivent bien entendu respecter les règlementations en vigueur les concernant.

PARABOLES

Il faut savoir qu'en aucun cas **les paraboles** ne doivent être installées sur les murs comportant une étanchéité et ne doivent pas être vues par les autres copropriétaires car nous avons déjà eu le problème d'étanchéité dû à ces paraboles.

A savoir que si c'est le cas, l'entreprise pour refaire cette étanchéité restera à la charge du copropriétaire ayant installée cette parabole.

STATIONNEMENTS ABUSIFS

De nombreux copropriétaires laissent leur véhicule stationnés plusieurs semaines sans les bouger. Au-delà d'un mois, nous engageons des procédures d'enlèvements qui sont au frais de la résidence. Ces frais seront imputés au copropriétaire concerné lorsqu'il est identifié.

INTERNET et FIBRE

De nombreux copropriétaires souhaitent faire installer la fibre dans leur appartement. Pour le moment, seuls Bouygues et Oranges proposent cette offre sur la copropriété mais d'autres opérateurs devraient arriver à terme.

L'installation de la fibre nécessite le passage d'un nouveau câble depuis le boîtier fibre situé dans le local technique téléphonie situé en bas de chaque cage d'escalier.

Ce passage peut se faire soit via l'ancien câble téléphone, soit en passant par le fourreau du câble d'antenne, soit en passant un nouveau câble en utilisant les goulottes installées à cet effet. Si aucune solution ne permet d'accéder à votre appartement, n'hésitez pas à consulter le syndic pour qu'une solution visuellement acceptable et qui ne crée pas des problèmes d'étanchéité soit trouvée.

Quoi qu'il en soit, prévenez-nous de toute intervention, pour qu'un jeu de clé permettant d'accéder aux locaux techniques vous soit temporairement confié, mais aussi pour que nous sachions où se déroule l'intervention, certains techniciens ayant la fâcheuse habitude de débrancher « accidentellement » les autres abonnés.

Prise en charge des frais de distribution par la poste

Afin de réaliser des économies, et dans la mesure du possible, nous diffusons les courriers directement aux copropriétaires sur la résidence. Certains courriers (comptes rendus notamment) doivent être diffusés contre signature. Il est apparu cette année que, bien qu'ils soient présents certains copropriétaires n'ouvraient pas aux membres du conseil syndical réalisant cette diffusion. Nous demandons donc à ce que ces copropriétaires se voient imputés les charges liées à l'envoi par recommander de ces courriers.

CHAUFFAGE

(Rappel règlement de copropriété chapitre II)

Il est formellement interdit de supprimer le système de chauffage actuel et de le remplacer par tout autre mode de chauffage.

INFORMATION

Tout vendeur doit faire envoyer par son notaire, son questionnaire chez Mme Rochelle 7 rue des Linandes vertes – 95000 CERGY.

Tout vendeur doit donner obligatoirement son règlement de Copropriété à l'acquéreur, ou bien celui-ci sera facturé au vendeur (20 €).

Tout acquéreur doit spécifier s'il occupe le logement ou s'il le loue.

Rappel des règles de vie et d'harmonie dans la résidence :

- Interdiction de poser des fils à linge sur les terrasses.
- Interdiction d'étaler le linge sur les rambardes, les fenêtres et les paliers.
- Interdiction de laisser les chiens errer et obligation de les tenir en laisse.
- Obligation de ramasser les déjections laissées par les animaux domestiques.
- Obligation de respecter la gestion des poubelles.
- Rappel de l'utilisation de la déchetterie.
- Interdiction de voler les plantes et fleurs dans la résidence.
- Interdiction de se stationner devant le local poubelle

Paiement des charges

Pour payer vos charges, veuillez remettre vos chèques dans la boîte à lettre de notre syndic bénévole : Mr GESQUIERE Stéphane au n°15 ou de Mme ROCHELLE au n°7.

Stéphane GESQUIERE
Syndic bénévole

Fin de séance : 22h00