



SYNDIC BENEVOLE  
Mr BAILLAT STEPHANE  
17 RUE DES LINANDES VERTES  
95000 CERGY  
Mail : linandes.vertres@gmail.com

CERGY le 20 mai 2025

**PROCES VERBAL  
LES TONNELLES  
12 à 18 rue des linandes vertes  
95000 CERGY.**

**Assemblée Générale des copropriétaires :**

**Le vendredi 4 avril 2025 à 19 h 30**

**Lieu : Maison de Quartier des Linandes  
Salle ARDOISE  
95000 CERGY**

SITE DES LINANDES : [www.linandes-vertes.fr](http://www.linandes-vertes.fr)

Sur convocation du Syndic Bénévole, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par émargement, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à la Maison de Quartier des LINANDES, Salle Ardoise à 19 H 30.

25 Copropriétaires sur 47 totalisant 6044/10000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : 3956 tantièmes

Albrecht (17), AS IMMO LOC (275), Balcon-Zhou (17), Bartissol (246), Benoit (235), Boniaux - Rakotonirainy (286), Chouenkou Dibatcho (289), Fernandez (17), Galvin (206), Guenad (17), Guyot (17), Hervé (17), Matos (250), Maume (207), Mayeur (259), Oliveira (291), Pugenger (236), Rolland (6), Sarl BAIL IT (289), Taieb Boudjemaa Chouit (286), Xia (276), Yasid (217).

Début de séance à 20H05

**Tantièmes au début de la séance : 6044**

**RESOLUTION 1 : Election du Bureau (article 24))**

**Président de Séance** : Mr BAILLAT

Pour : 6044/10000

Contre : 0

Abstention : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**RESOLUTION 2 : Election des Scrutateurs et du Secrétaire de séance**

**1<sup>er</sup> Scrutateur** : Mr SINGPRASITH

Pour : 6044/10000

Contre : 0

Abstention : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**2<sup>ème</sup> Scrutateur** : Mme LEGOUHY

Pour : 6044/10000

Contre : 0

Abstention : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Secrétaire** : Mme GAILLON

Pour : 6044/10000

Contre : 0

Abstention : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°3 : RAPPORTS DU SYNDIC BENEVOLE**

Rapport du syndic bénévole des Tonnelles représenté par Mr BAILLAT.

**INFORMATION SUR LES AIRBNB :**

Un arrêt de la Cour de cassation de 2020 précise que la location Air BNB est une activité commerciale et que cette activité est interdite dans les copropriétés réservées à une occupation bourgeoise. Ors cette occupation bourgeoise est prévue dans notre règlement de copropriété (page 39 chapitre 2).

Il est impératif de mettre votre numéro de porte (numéro du lot) sur votre porte.

Si vous ne le connaissez pas, dites-le-nous, nous vous le donnerons.

**Changement des compteurs** de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide par la Société PROXISERVE

**Le mardi 16 septembre 2025 de 8h30 à 12h30 au n°13 et de 13h30 à 17h00 au n°12 et au n°18.**

**Le mercredi 17 septembre 2025 de 8h30 à 12h30 au n°16 et de 13h30 à 17h00 au n°17.**

**Le jeudi 18 septembre 2025 de 8h30 à 12h30 au n°14 et de 13h30 à 17h00 au n°15.**

Si vous êtes absent, mettez votre clé dans une enveloppe avec votre nom dans la boîte aux lettres de Monsieur Pierfederici ou Madame Magisson, sinon PROXISERVE fera une intervention qui sera à votre charge.

- **Le stationnement sur la copropriété** reste un problème. Malgré des enlèvements de véhicules réguliers, les travaux engagés sur le parking mitoyen à la copropriété ont généré un déport de stationnement sur notre résidence. Le stationnement des véhicules de société n'est pas autorisé sur la copropriété. Certains véhicules camionnettes restent ainsi plusieurs semaines sans bouger. **Il est par ailleurs rappelé qu'au-delà de l'entretien courant de nos propres véhicules, la copropriété n'est pas un lieu où il est possible de faire de la mécanique notamment pour le compte de tiers.**
- Chaque appartement peut disposer de 2 badges véhicules et d'autant de badges piétons que nécessaire. Il est à noter que toute demande de badge véhicule supplémentaire doit être justifiée (box en plus, prestataire intervenant). En cas d'intervention d'un prestataire, celui-ci doit veiller à se stationner correctement.
- 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 à des accidents.

- A noter également le nombre important de déjections canines sur la pelouse longeant l'avenue du Nord. Depuis la pose de clôtures, il n'est plus possible d'accuser des visiteurs extérieurs. **Il est donc rappelé que les propriétaires de chiens doivent veiller à ramasser les déjections de leur animal de façon à maintenir les lieux propres.**
- A noter également pour les chats, il y a des répulsifs à ultra son qui marche très bien sur Amazon.

Les travaux réalisés cette année ont été les suivants :

- Travaux de plomberies (réparation d'une fuite et changement de plusieurs vannes d'arrêt dans des appartements) pour un total de 3090 euros.
- Les travaux d'étanchéité ont représenté une dépense de 25 001,16 € pour un budget voté de 25 000€.

En ce qui concerne l'ASL, des bornes pour les emplacements ont été votés et posés, nous vous demandons de les respecter et de respecter les places sur la copropriété.

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..). Par ailleurs, les recettes liées à des actions qui vont au crédit de notre budget au lieu de rémunérer un syndic sont aussi à prendre en compte. Cette somme a été évaluée à 12000 euros environ chaque année, soit un peu plus de 300 euros en moyenne par appartement. Elle varie en fonction du montant des chantiers réalisés, et des mouvements de lots au sein de la copropriété.

Pour appuyer le calcul d'économies réalisées, je vous invite à consulter le contrat de syndic qui détaille les choses que les tarifs théoriques et les tarifs réellement pratiqués. Ce contrat de syndic a été modifié l'année dernière pour que les charges liées à certains comportements soient prises en compte par les demandeurs et non exclusivement par la copropriété.

### **Dettes envers la copropriété**

Le montant total des débiteurs en 2022 était de 16 933,56 €

Le montant total des débiteurs en 2023 était de 11 550.96 €

Le montant total des débiteurs en 2024 était de 24 401.26 €

Pour Mme Gadrey, nous avons eu connaissance le 5 mars 2025, que son fils Mr GADREY a été nommé tuteur.

Il va s'occuper de régler les charges de copropriété.

Avant de pouvoir intervenir, il faut que tous les papiers soit fait en son nom.

Le travail réalisé depuis plusieurs années visant à facturer des intérêts aux copropriétaires ayant dépassés 1000 euros de dettes sur 3 mois consécutifs, les mises en place de protocoles et les poursuites engagées systématiquement ont permis d'enrayer le montant des impayés. Les intérêts sont basés sur le taux d'intérêt légal publié. **A titre d'information, le taux d'intérêt légal est passé de 7.21% pour le premier semestre 2025, et à 8,16 % pour le deuxième semestre 2025.**

**Nous avons ainsi récupéré en 2024 la somme de 1867,97 €**

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-mêmes.

La situation de notre copropriété est donc globalement saine, même si les travaux d'étanchéité grèvent une part importante de nos capacités de travaux. Il ne faut toutefois pas crier victoire. La situation internationale, et son influence sur le coût de nos approvisionnements énergétiques nous atteint comme tout le monde. Il est donc important de poursuivre nos efforts.

Le Syndic Bénévole  
Stéphane BAILLAT

### **Résolution N°3 : APPROBATION DE L'EXERCICE AU 31/12/2024**

Il a été voté l'approbation des comptes de l'exercice 2024 géré par le Syndic Bénévole.

Les comptes de l'exercice s'élèvent à 138 922.90 € pour un budget de 122 000 € (sachant que cette somme sera diminuée de la réelle

consommation de l'eau froide, de l'eau chaude et du chauffage (apurement) et qui sera réalisé après l'approbation des comptes).  
Comptabilité tenue par Mme Gaillon.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°4 : BUDGET**

Le budget 2025 a été voté pour 126 000 €

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

Le budget 2026 a été voté pour 131 000 €

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N° 5 : CONTRAT DE GESTION ET DE COMPTABILITE**

Après lecture du contrat, il a été voté le renouvellement du contrat de gestion et de comptabilité du Syndic Bénévole.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°6 : Syndic bénévole et renouvellement.**

Notre copropriété fonctionne avec un syndic bénévole depuis de nombreuses années, ce qui nous a permis des économies substantielles. Pour des raisons administratives, le mandat du syndic bénévole doit passer de 1 à 3 ans. Mr BAILLAT ne désirant plus faire le syndic bénévole, Mr PIERFEDERICI s'est présenté pour 3 ans, renouvelable tous les ans, en l'absence de volontaire et dans l'esprit de faire des économies à tous.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°7 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL**

Mr SINGPRASITH

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

Mr BAILLAT

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

Mr GESQUIERE

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

Mme LEGOUHY

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

Mr VIALLATTE

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°7 bis : ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL**

Le Conseil Syndical a élu son président en la personne de Mr SINGPRASITH.

**Résolution N° 8 : Boîtes aux lettres**

**Il a été voté au n°13 le changement des boîtes aux lettres à leurs frais,  
Le coût de cette opération sera pris en charge par les copropriétaires  
concernés.**

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N° 9 : Vote des forfaits chauffage, eau chaude et eau Froide**

Chaque année, nous rencontrons des difficultés à procéder à la régularisation des charges, notamment en raison de données non complètes lors des relevés des compteurs. Ces relevés sont faits à distance. Chaque relevé à 0 doit provoquer une intervention de la société Proxiserve.

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

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 : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°10 : Travaux réfection reprise des éclats sur le plafond du tunnel au n°12**

Il a été voté le devis JMF pour la réfection du plafond du tunnel pour un montant de 917.40 €

Appel en 2 fois

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°11 : Travaux de lutte contre les infiltrations.**

Il a été voté un budget de 25000 € pour les terrasses accessibles et inaccessibles etc....

**Appel en 4 fois à partir du 1<sup>er</sup> sept 2025.**

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

L'architecture de notre copropriété nous amène régulièrement à intervenir sur des infiltrations d'eau imputables aux terrasses, mais aussi à des relevés d'étanchéité défailants, à des fissures sur les murs et les casquettes. Ainsi chaque année, nous avons un certain nombre de travaux à faire, souvent en urgence, ce qui 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 euros.

**RAPPEL**

Quand une terrasse privative est refaite ;

Le carrelage et les jardinières restent à la charge du copropriétaire et l'étanchéité et les dalles sont à la charge de la copropriété.

Quand une terrasse privative est refaite, nous mettons des dalles sur plots, plus pratique pour problème d'étanchéité.

Il ne faut pas remettre de carrelages sur une terrasse privative.

A ce jour nous avons d'ores et déjà en attente :

- Terrasse de Madame GADREY

**Résolution N°11 : 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.

Le budget de la copropriété étant de 126 000 euros, le fonds de travaux se monte cette année à : 6300 euros.

La somme de 6300 € sera déposée sur le compte de la loi ALUR.

Appel en 1 fois.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°12 : Vote pour travaux divers (2000 €)**

Il a été voté des travaux pour la somme de 2000 €

Appel en 4 fois.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°13 : Contrat d'entretien terrasses inaccessibles (obligatoire).**

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

Appel en 4 fois.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°14 : Nettoyage des escaliers.**

Il a été voté le nettoyage des escaliers par l'Entreprise EQPS pour un passage par an pour un montant de 672 €. Mais comme l'année dernière il n'y a pas eu de nettoyage, cette année il reste à appeler la somme de 93.60 € qui sera appelé en une fois.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°15 : Forfait nettoyage en cas de jet d'encombrants ou de poubelles**

Il a été voté un forfait de 250 € de frais d'enlèvement, + 50 € de recherche d'identification de l'auteur des faits, pour les encombrants et les ordures ménagères dans tous les endroits de la copropriété.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**RESOLUTION 16 : Procédure d'apurement lors d'une vente**

Il a été voté à la suite d'une vente, le copropriétaire vendeur récupère son débit ou son crédit après apurement des comptes.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**RESOLUTION 17 : Convention sur protocole d'accord**

**Il a été voté que les copropriétaires débiteurs sont invités à contacter le syndic pour mettre en place un protocole.** Tout protocole d'accord non respecté, pourra être annulé sans aucun autre préavis de notre part. L'annulation engage la reprise de la procédure contentieuse.

A noter qu'un protocole de remboursement de dettes s'ajoute aux charges courantes.

Un exemple si le protocole mensuel est de 150 €, la somme totale mensuelle due est de 150 € + les charges habituelles.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**RESOLUTION 18 : Intérêts pour charges impayées.**

Il a été voté que tout copropriétaire ayant plus de **1000 €** de charges non payées en fin de semestre, aura des intérêts calculés au taux légal prévu par l'état tous les 6 mois.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°19 : 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 les mises en demeure seront adressées par voie électronique.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**Résolution N°20 : Réquisition permanente des forces de l'ordre**

Nous donnons tous pouvoirs aux forces de l'ordre d'intervenir sur la Copropriété des Tonnelles.

POUR : 6044/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.**

**RAPPELS :**

- **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.

- **. 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 à bien laisser votre VMC allumée le plus longtemps possible. Si vous ne le faites pas, des traces noires peuvent apparaître 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 du Crédit Mutuel 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.

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

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

- **Remplacement des ampoules**

Le remplacement des ampoules palières est à la charge de la copropriété. Vous devez laisser vos ampoules la nuit car en cas de problème, nous en avons besoin pour les caméras. Mettez devant votre porte un petit rideau.

- **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](http://www.linandes-vertes.fr), il existe une liste de diffusion interne aux Tonnelles : [lestonnelles95@googlegroups.com](mailto:lestonnelles95@googlegroups.com)  
Afin d'être inscrit sur cette liste, contactez Mr GESQUIERE et communiquez-lui votre adresse mail.

- **Accès des entreprises**

Conformément au règlement de copropriété, les entreprises mandatées par le syndic doivent pouvoir accéder aux lieux où les travaux sont nécessaires. Ainsi, l'enlèvement de tout aménagement empêchant cet accès sera à la charge du copropriétaire concerné.

## **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.

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 suroccupations, et donc une utilisation amplifiée des parties communes et des éléments d'équipements communs, 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 colocation, 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 loués en meublé (bail), l'usage et la participation aux charges des équipements communs, étant prévus 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 colocation, du fait de la suroccupation qui en résulte, 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 7520 € 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 surcoût éventuel sera à la charge du copropriétaire concerné.

Pour toute terrasse dotée de carrelages ou d'un revêtement autre que des dalles sur plot, les sondages ne donneront pas lieux à une réparation à l'identique, et le surcoût lié à l'enlèvement du revêtement et à l'évacuation d'éventuels gravats 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 INACCESSIBLES**

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 enlevées. 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-entend 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, la réfection de cette étanchéité restera à la charge du copropriétaire ayant installé cette parabole.

### **STATIONNEMENTS ABUSIFS**

De nombreux copropriétaires laissent leur véhicule stationné plusieurs semaines sans les bouger. Au-delà d'un mois, nous engageons des procédures d'enlèvements qui sont aux 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. Plusieurs opérateurs sont désormais disponibles sur la copropriété.

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, il faut consulter le syndic pour qu'une solution visuellement acceptable et qui ne crée pas des problèmes d'étanchéité soit trouvée. Celle-ci doit être aussi propre et discrète que

possible. La responsabilité de la copropriété ne saurait être engagée pour toute dégradation commise sur des câbles de fibre apparents.

Quoi qu'il en soit, prévenez-nous de toute intervention, pour qu'un jeu de clés 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 recommandé 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 (50 €).

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 et devant l'accès pompier des terrasses.

RAPPEL : La majorité de l'article 24 de la Loi de 1965 est la majorité relative des voix détenues par les copropriétaires présents ou représentés.

La majorité de l'article 25 se calcule sur la totalité des voix des copropriétaires de l'immeuble, qu'ils soient ou non présents ou représentés, soit 5.000 sur 10.000. Article 25-1 : Majorité de l'article 25, soit la majorité de tous les copropriétaires (la moitié + une voix) ; si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix pour est : égal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote. Lors de ce second vote ou d'une nouvelle assemblée, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24.

La majorité de l'article 26 se calcule sur la totalité des voix du Syndicat, qu'ils soient ou non présents ou représentés, elle doit être égale ou supérieure à la moitié des copropriétaires plus un, et aux deux tiers des voix du syndicat, par exemple 667 sur 1000 Voix et 11 copropriétaires sur 20 au total.

Vous êtes priés d'assister en personne à la séance mais, en cas d'empêchement, vous pouvez vous faire représenter par un mandataire, muni d'un pouvoir régulier établi sur l'imprimé ci-joint.

Tout pouvoir blanc sera considéré comme nul.

Le mandataire doit être désigné expressément ainsi que son remplaçant.

### **Paiement des charges**

Pour payer vos charges, veuillez remettre vos chèques dans la boîte à lettres de : Mme ROCHELLE au n°7.

### **Fin de séance à 22 h56**

Président de Séance : Mr BAILLAT

1<sup>er</sup> scrutateur : Mr SINGPRASITH

2<sup>e</sup> scrutateur : Mr LECORRE

Secrétaire : Mme GAILLON

Le syndic Bénévole : Mr PIERFEDERICI

