



Syndic bénévole Les Tonnelles
13 les Linandes Vertes
95000 Cergy
Tél : 06 98 51 03 15
Mail : val.gaillon@laposte.net

Cergy le : 16 mai 2019

SDC LES TONNELLES

PROVES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES TONNELLES

12 à 18 les Linandes Vertes

95000 Cergy

Le Vendredi 5 avril 2019 à 19h30

Site : www.linandes-vertes.fr

Lieu : **Maison de Quartier des Linandes, Salle Ardoise**

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 à 19 H 50.

24 Copropriétaires sur 46 totalisant 5979/10000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : 4 021 tantièmes
Albrecht (17), Benoit-Trouet (235), Boulet (252), Brillant (17), Capron (221), Cornand-Loiseau (243), Daras (254), Ducoli- Orance (250), Fernandez (17), Fortier (273), Guillot (17), Hervé (17), Lacombe (254), Maume (207), Oliveira (291), Pesenti (208), Pichard (230), Rakontondrambola (252), Rolland (6), Salhi (254), Touboul (289), Yasid (217).

Tantièmes au début de la séance : 5761

ORDRE DU JOUR

Résolution N°1 : Election du Président de séance

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

Mr GESQUIERE est candidat

Pour : 5761 / 10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°2 : Election des scrutateurs et du secrétaire de séance

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

1^{er} SCRUTATEUR

Election du 1er Scrutateur (art 24)

Mr BAILLAT est candidat

Pour : 5761 / 10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

2^{ème} SCRUTATEUR

Election du 2ème Scrutateur (art 24)

Mme GREUGNY LENOBLE est candidate

Pour : 5761 / 10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

SECRETARE DE SEANCE

Election du Secrétaire de séance (art 24)

Mme GAILLON est candidate

Pour : 5761 / 10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Arrivée de Mme ZIANI (218) à 20h52. Les tantièmes passent à 5979/10000

RAPPORTS INFORMATION

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

Cette année 2018 a été relativement calme pour la copropriété, peu de mauvaises surprises venant entacher le fonctionnement de notre résidence.

Le conseil syndical s'est rencontré à plusieurs reprises, et de nombreux échanges ont eu lieu par le biais de la liste de discussion par mail.

A remarquer toutefois :

- Les problèmes récurrents de propreté de la résidence ont amenés des bénévoles, souvent issus du conseil syndical à ramasser eux même les détritux et sacs poubelles abandonnés de ci de là. Nous ne sommes ni éboueurs, ni balayeurs. Mais, confier cette tâche à une société au-delà des contrats déjà existant aurait un coût qui serait supporté par la totalité des copropriétaires du fait du comportement de certains. A ce jour, l'équivalent de quatre containers de poubelles ont été ramassées et ramenés au local poubelle. Nous reviendrons sur ce sujet plus tard dans cette assemblée générale.
- 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 :

- Deuxième phase de réfection des casquettes
- Réparation de tourelles VMC (pour un budget de 3 377,13 €)
- Terrasses, plusieurs réparations suite à fuite et la réfection de 3 terrasses ont été réalisées pour un budget global de 30 000 euros.
- Grilles de la copropriété dont la mise en route devrait être effective au moment de l'assemblée générale (la seconde phase des travaux concernant la clôture des tonnelles aura lieu en 2019. Nous avons choisi, pour diminuer le budget de ce chantier de mettre en place un grillage rigide et non un barreaudage.
- Plots : Du fait de l'incivilité de certains qui bloquaient les passages piétons, ou gênaient la circulation des véhicules, et malgré des verbalisations opérées par la police municipale ou nationale des plots ont été mis en place.

Nous avons enfin obtenus fin février le rapport d'expertise pour la réfection dans le cadre de la garantie de l'entreprise intervenante de la cage d'escalier n° 13. Dans un premier temps l'assurance voulait nous dédommager à hauteur de 200 euros alors que les devis réalisés évoquaient des travaux

plus coûteux. Nous avons finalement obtenu un dédommagement se montant à 1400 euros. Une fois cette somme versée, nous allons pouvoir réactualiser les devis et engager les travaux. Le fait d'être en syndic bénévole nous a 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 cette année, soit un peu plus de 300 euros en moyenne par appartement.

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.

Par contre un autre aspect a un impact non négligeable sur nos finances. Au 31 décembre, le montant total des débits était de 12 503,03 euros. Si la plupart des débits concernent des règlements de charges en cours, 4 copropriétaires attirent ainsi particulièrement notre attention pour un montant total de 9 205,08 euros.

Il s'agit de :

Mr RAKONTONDROMBOLA : 3 285,75 euros

Mr YASID : 1 502,79 euros

Mme ZIANI : 3 133,35 euros

Mr TOUBOUL : 1 283,19 euros

Les copropriétaires ayant dépassés 1 500 euros de dettes ont été relancés, et se sont vu appliquer les intérêts prévus.

Nous apportons un suivi particulièrement attentif des copropriétaires débiteurs car ceux-ci peuvent mettre en péril le fonctionnement de la copropriété. Ainsi, cette année, nous avons à au moins une reprise rencontrés des difficultés pour payer nos factures en temps et en heure.

J'invite donc 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

Résolution N°3 : Approbation de l'exercice arrêté au 31.12.2018

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

Pour un montant de 114 898,28 € (contre **113 971.51 € en 2017**) pour un budget de **117 000 €**

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée
Résolution N°4 : BUDGET

Budget 2019 = 117 000 €

Pour : 5979 /10000
Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

BUDGET 2020 = 118 000 €

Pour : 5979 /10000
Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

BUDGET 2021 = 119 000 €

Pour : 5979 /10000
Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°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.

A signer à la fin de la séance par le syndic bénévole.

Pour : 5979 /10000
Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°6 : 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 : 5979 /10000
Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mme COURTEAUX

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mr COURTEAUX

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mr SINGPRASITH

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mme PUGENGER

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mme ZIANI

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

- Mr GIAFFERI

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°7 : ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

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

Résolution N°8 : 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. Afin de préparer le travail qui sera soumis à l'assemblée générale de l'année prochaine, nous allons travailler de concert avec l'ARC. Un budget de 1 000 euros sera alloué à cette opération.

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Nous profitons de cette résolution pour rappeler que les titulaires de parts sociales de la société civile créée à l'origine des Tonnelles que cette société est en liquidation depuis de nombreuses années (sa durée maximale ayant été établie à 30 ans). Le statut spécifique de ces propriétaires pose des soucis de gestion pour lesquels il est temps de trouver une solution. En effet, à terme, nous ne pourrions plus gérer ces copropriétaires individuellement, mais globalement.

Résolution N°9 : CHARGES IMPAYEES

Certains copropriétaires ont des dettes qui peuvent parfois être importantes. Lorsque ces dettes dépassent 1 500 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 3,40% pour le premier semestre 2019.

Pour : 5979 /10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°10 : Vote des forfaits chauffage, eau chaude et eau Froide

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

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 : 5979 /10000

Contre : 0
Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°11 : Réfection étanchéité terrasses accessibles et inaccessibles.

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

Budget 20 000 €
Appel en 4 fois à partir du 1^{er} sept 2019.

Pour : 5703 /10000
Contre : 0
Abstention : Peronnet (276)

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

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 euros.

Résolution N°12 : Vote pour la finalisation du chantier des casquettes de fenêtres.

Certaines infiltrations étaient liées au fait que les casquettes en béton situées au-dessus des fenêtres de chambre étaient vieillissantes. Il y a deux ans, un chantier de réfection a été lancé. Cette résolution est mise au vote afin de terminer ce chantier.

Vote pour la réfection des 7 casquettes restantes pour un montant maximum de 2 540.00 €

Pour : 5703 /10000
Contre : 0
Abstention : Peronnet (276)

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°13 : Vote pour travaux divers (5000 €)
Appel en 4 fois.

Pour : 5703 /10000
Contre : 0
Abstention : Peronnet (276)

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°14 : Contrat d'entretien terrasses inaccessibles (obligatoire).

Contrat de la Sté LAZERBAT pour un montant de 4 290 € T.T.C
Appel en 4 fois.

Pour : 5703 /10000

Contre : 0

Abstention : Peronnet (276)

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N° 15: Réfection évacuation eaux pluviales (1200 euro)

A chaque réfection de terrasses, nous faisons refaire les évacuations d'eaux pluviales de la terrasse concernée. En effet les évacuations d'origine sont à nu ce qui crée des infiltrations avec le temps. Il reste 13 évacuations à faire sur la résidence

La résolution est reportée à l'année 2020 après une mise en concurrence.

Résolution N°16 : 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 200 euro qui correspond au coût de nettoyage et d'identification.

Pour :

Contre :

Abstention : Pour : 5979 /10000

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°17 : 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 : 5979 /10000

Contre : 0

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 espèces 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 seront remis en apparent. Il est rappelé que toute intervention réalisée après compteur sont 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 collocation (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 collocation, 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 la 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 7 510 € 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 liés 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, maitrisés, et que leur 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 technique 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 (40 €).

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