

IMMEUBLE

LES TERRASSES

19/27 LES LINANDES VERTES

95000 CERGY

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale
Annuelle
Du Mardi 4 avril 2023**

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

19/27 LES LINANDES VERTES

95000 CERGY

Se sont réunis le mardi 4 avril 2023 à 18h30, Maison de quartier des Linandes - Salle Ardoise
Place des Linandes 95000 Cergy sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

Le représentant du syndic est madame TOPIN

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, du(des) Scrutateur(s) et du Secrétaire de séance :

- Président(e) : Madame DELPY
- Scrutateur(s) : Monsieur ou Madame PAIN
Monsieur POCHAL
- Secrétaire : PRO GESTION

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte à 18h30.

A l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, le Président constate que :

- 22 copropriétaires représentant 4865 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.
- 31 copropriétaires représentant 5 135 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

Sont absents et non représentés :

M. ou Mme ARNOLD - MORENO (17), Mme AUGUSTIN (219), M. et Mlle BALCON ET ZHOU (198), MM. BERTHIER - SAN JUAN HERNANDEZ (202), M. ou Mme BRAHIMI

(220), Mme CHARPY (243), M. CHOVEAUX (243), M. ou Mme D'ALMEIDA - AGBEMEDINAO (17), M. D'IKEBEL DJOB (219), M. DURRIEU Jean-Marc (194), M. EPAILLARD (232), M. FINAZ de VILLAIN (243), M. FINAZ de VILLAIN (2) (207), M. GHULAM (191), Mme HELLA MECHERIA (219), M. HEMATY (224), M. KAMINSKY (215), M. KOUAKOU OU MELLE GOUSSARD (219), S.C.I. LES LYS DORES (212), M. NGUYEN (215), Succ. ONDOUA RACHEL (219), M. OSMAN YVON (219), M. ou Mme PAULEAT (44), Mme PRUNET PASCALE (5), MM. RANGER ERIC / TAZI OTHMANE (245), M. ROLLAND STEPHANE (5), M. ROLLAND STEPHANE (5), M. TOUIL (17), Mme VETEL (203), M. ou Mme XIA (5), M. et Mme ZIBI SOUBEYRAN (219),

- Sont arrivées en cours d'assemblée les personnes dont les noms suivent :
Sont arrivés en cours de séance après la question indiquée <...> : M. ou Mme BRAHIMI (220) <3>, M. DURRIEU Jean-Marc (194) <1>
- Sont parties en cours d'assemblée les personnes dont les noms suivent :

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - **Election du président de séance (Voté à l'Article 24),**
- 2 - **Election des scrutateurs (Voté à l'Article 24),**
- 3 - **Election du secrétaire de séance (Voté à l'Article 24),**
- 4 - **Rapport du conseil syndical,**
- 5 - **Information ASL,**
- 6 - **Approbation des comptes 2022 de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Voté à l'Article 24),**
- 7 - **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023 (période du 01/01/2023 au 31/12/2023) (Voté à l'Article 24),**
- 8 - **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2024 (période du 01/01/2024 au 31/12/2024). (Voté à l'Article 24),**
- 9 - **Renouvellement du contrat de syndic (Voté à l'Article 25),**
- 10 - **Election des membres du conseil syndical (Voté à l'Article 25),**
- 11 - **Fixation du montant des contrats et marchés au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. (Voté à l'Article 25),**
- 12 - **Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le syndic après consultation du conseil syndical. (Voté à l'Article 25),**
- 13 - **Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats (Voté à l'Article 25),**
- 14.1 **Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse inaccessible R+2 de monsieur MOHARAME - APT 103- bat B N° 20 (Voté à l'Article 24),**
- 14.2 **Choix Entreprise OU Mandat CS (Voté à l'Article 24),**
- 14.3 **Domages ouvrage souscription (Voté à l'Article 24),**
- 14.4 **Honoraire Syndic (Voté à l'Article 24),**
- 14.5 **Financement (Voté à l'Article 24),**
- 15 - **Lettre recommandé électronique (Voté à l'Article 24),**
- 16 - **Autorisation permanente à accorder à la police municipale pour pénétrer dans les parties communes. (Voté à l'Article 24),**
- 17 - **Information colocations étudiantes et nuisances,**

- 18 - Demande de contrôler les canalisations de vos appartements (Voté à l'Article 24),**
19 - information sur impayés.

La discussion est ouverte. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

1 - Election du président de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Président de l'assemblée :

Madame DELPY est candidate :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5059/5059 tantièmes
Madame DELPY est élue présidente de séance.

Un copropriétaire arrive en cours de séance : Monsieur DURRIEU Jean-Marc à 18h35 (194)

Le nombre des copropriétaires présents ou représentés est porté à 23 qui totalisent 5059/10000.

2 - Election des scrutateurs

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur de l'assemblée :

Monsieur PAIN est candidat :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5059/5059 tantièmes
Monsieur PAIN est élu scrutateur.

Monsieur POCHAL est candidat :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5059/5059 tantièmes
Monsieur POCHAL est élu scrutateur.

3 - Election du secrétaire de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance le cabinet PRO.GESTION, syndic, représenté par madame TOPIN

Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5059/5059 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

Un copropriétaire arrive en cours de séance : Monsieur ou Madame BRAHIMI à 18h38 (220)

Le nombre des copropriétaires présents ou représentés est porté à 24 qui totalisent 5279/10000.

4 - Rapport du conseil syndical

(sans vote)

Les membres du conseil syndical font un rapport concernant la gestion, les décisions et les actions menées au cours de l'exercice 2022.

1/ Le recours a un architecte a été rejeté en AG2022. Le reliquat sur l'appel de fonds de janvier 2022 devrait être redistribué aux co-proprétaires (Phase 2 du contrat), selon vote en AG2023. Les plans des terrasses initialement fournis en septembre n'étant pas satisfaisants, un nouveau RDV a dû être demandé à l'architecte pour vérification sur place (Phase 1 du contrat).

2/ Encore et toujours des problèmes avec des locations étudiants.

3/ Bilan des travaux terrasses : 4 toit-terrasses à refaire entièrement ont été validés en AG2022. Travaux confiés aux Etancheurs Parisiens. Financés par appel de fonds exceptionnel en juillet 2022.

Les travaux ont été réalisés sur juillet août et réceptionnés le 22 août.

4/ Les travaux de calorifugeage ASL qui n'avaient pas été initialement retenus ont été réalisés dans le courant du mois de juin suite à la sollicitation de l'entreprise. Merci à tous ceux qui se sont impliqués pour la réussite de ce chantier.

Un audit a été réalisé le 28 juin pour vérification de la conformité des équipements.

Les dalles des plafonds ont été remises en place le 28 novembre.

5/ De nombreux problèmes de fuites sur des conduites d'eau (3 en juin) ou au niveau des compteurs d'eau (1 en février et 1 en septembre). Percement involontaire d'une conduite de chauffage lors d'une réfection d'appartement.

6/ Contentieux Ondoua : le délibéré du tribunal du 14 juin 2022 nous accorde 29.816,23 euros au titre de charges impayées arrêtées au 1er trimestre 2022, 2.000 euros de dommages et intérêts et 1.000 euros au titre de l'article 700 du code pénal. Suite au vote en AG en 2018, la procédure de saisie immobilière est lancée car Les Domaines ne communiquent pas avec l'avocat !!

7/ Les travaux sur la casquette appartement Kouakou/Goussard en attente depuis 2016 :

Malgré l'étanchéité de la casquette en juin, il a été mesuré un taux d'humidité dans la salle à manger suite aux orages de fin août.

L'entreprise Ermont Peinture prend la suite de ce dossier. Il est prévu la pose d'une couverture large côté terrasse pour englober la goulotte fibre et des reprises de maçonnerie avec du Murex pour remplacer les joints silicone disgracieux. Travaux reportés en 2023 suite intempéries (pluie et gel).

Evolution et efficacité de ce dispositif à surveiller... pour les prochains cas éventuels ?

Nous envisageons d'appliquer cette solution, si elle est efficace, chez Mme Petit suite à des réparations provisoires, non solutionnés de façon pérenne.

8/ Diffusion en juin du Mémo Terrasses établis par le Conseil Syndical.

9/ L'armoire électrique du portail d'entrée du garage du bâtiment-A a été remplacée en juin. Il faut attendre que le portail soit bien ouvert avant d'engager votre véhicule.

10/ La taille du cyprés a été décalée pour le 13 janvier 2023.

11/ La procédure de saisie immobilière du 20 octobre contre Augustin pour non-respect du paiement des charges est passée en délibéré le 20 décembre, reporté au 18 janvier 2023.

12/ Un bloc sécurité défectueux dans le garage du bâtiment a été remplacé en novembre.

13/ Comme prévu au contrat, les 3 visites annuelles sur le terrain ont bien été programmées par Progestion. Mme Topin, accompagnée de membres du Conseil syndical, nous rend visite pour un tour de la résidence afin d'évaluer et de prévoir d'éventuels travaux, réparations ou entretiens.

5 - Information ASL

(sans vote)

1/ L'augmentation des coûts de l'énergie a été contenue grâce à l'obtention du bouclier fiscal. A surveiller en 2023. Afin de réduire la consommation d'énergie pure, le chauffage a été limité à 19° en journée et 18° la nuit dans les appartements.

2/ Des travaux du SIARP sont à prévoir dans toute la résidence sur les conduites d'évacuation des eaux usées. Cela va générer des modifications de sens de circulation. Fin 2022, nous n'avons pas plus d'informations. Le SIARP est en attente de retour de l'appel d'offre pour programmer ces travaux.

3/ Le changement des boîtes à lettres n'a pas été fait. Pas de nouvelles de La Poste malgré relances.(Accord de principe pour remplacement gratuit)

6 - Approbation des comptes 2022 de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé général des dépenses et les annexes conformes au décret comptable du 14/03/2005 de la loi du 10/07/1965 approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 160. 744,75 euros.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 5279/5279 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

7 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023 (période du 01/01/2023 au 31/12/2023)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 165 000,00 Euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1ers janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants.

Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

S'abstient : 215/5279 tantièmes, M. PERMAYE Terry (215),
Votent Pour : 5064/5064 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

8 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2024 (période du 01/01/2024 au 31/12/2024).

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2024 arrêté à la somme de 170 000,00 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1ers janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

S'abstient : 215/5279 tantièmes, M. PERMAYE Terry (215),
Votent Pour : 5064/5064 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

9 - Renouvellement du contrat de syndic

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale renouvelle le cabinet PRO.GESTION aux fonctions de syndic. Le renouvellement du mandat entrera en vigueur à effet le 01 juillet 2023 pour se terminer le 30 juin 2026. (3 ans).

Le contrat proposé est conforme aux nouvelles dispositions de la loi ALUR à savoir que les honoraires de gestion incluent dorénavant les honoraires de base, les vacations d'assemblée générale jusqu'à un horaire défini dans le contrat, les frais d'affranchissement (hors Assemblée Générale) ainsi que les frais de photocopies pour l'envoi des convocations et la diffusion du procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle.

HONORAIRES DE GESTION : 8 166,66 € HT soit 9 800,00 € TTC.

Contrat sans augmentation de prix à titre commercial suite aux bonnes relations de travail avec le conseil syndical et PRO GESTION.

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation.

L'assemblée générale donne pleins pouvoirs au président de l'assemblée pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic joint à la convocation.

Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

10 - Election des membres du conseil syndical

Le syndic rappelle la constitution du conseil syndical voté lors de la précédente assemblée générale : Monsieur BRAHIMI, Monsieur CHEVAL, Madame DELPY (Présidente), Monsieur DURRIEU , Madame GUYOT , Madame MACRE Annabelle.

Monsieur DURRIEU ne se représente pas. Monsieur GUTU est candidat.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical de la copropriété :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas allouer de budget de fonctionnement au conseil syndical. Tous frais liés à la copropriété seront remboursés sur présentation de facture.

Monsieur BRAHIMI est candidat :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes
Monsieur BRAHIMI est élu au conseil syndical.

Monsieur CHEVAL est candidat :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes
Monsieur CHEVAL est élu au conseil syndical.

Madame DELPY est candidate :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes
Madame DELPY est élue au conseil syndical.

Monsieur GUTU Vadim est candidat:
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes
Monsieur GUTU Vadim est élu au conseil syndical.

Madame GUYOT est candidate :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes
Madame GUYOT est élue au conseil syndical.

Madame MACRE est candidate :
Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes
Madame MACRE est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur BRAHIMI, Monsieur CHEVAL, Madame DELPY, Monsieur GUTU Vadim, Madame GUYOT , Madame MACRE.

11 - Fixation du montant des contrats et marchés au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Conformément à l'Article 21 de la Loi du 10/07/1965, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe à 1 000,00€ TTC le seuil au-delà duquel le Syndic devra obligatoirement consulter le Conseil Syndical avant signature de contrats ou marchés.

Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

12 - Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le syndic après consultation du conseil syndical.

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête à 10 000,00 € TTC, le montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le Syndic après consultation préalable du conseil Syndical, et en dehors des sommes prévues au budget et des cas d'urgences.

Personne ne s'abstient,
Vote Contre : 196/10000 tantièmes, Mme HELLA Bahtita (196),
Votent Pour : 5083/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

13 - Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 3 000,00€ TTC.

Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

14 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse inaccessible R+2 de monsieur MOHARAME - APT 103- bat B N° 20

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

14.1 - Décision de réaliser les travaux

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de l'étanchéité de la terrasse inaccessible de l'appartement étage 1 20LV bat B

L'assemblée prend note que les consorts MOHARAME ont réalisé des devis afin de changer les fenêtres dont il est fait état. Les travaux de réfection de la terrasse seront réalisés en même temps que le remplacement des fenêtres (éléments privatifs aux frais des propriétaires du lot).

Les consorts communiqueront au syndic la date de remplacement des fenêtres afin que celui-ci puisse donner l'information à l'entreprise choisie.

Le syndic rappelle que les fenêtres sont des éléments privatifs dont l'entretien est à la charge du copropriétaire



S'abstiennent : 394/5279 tantièmes, M. JAFFRENNOU Vincent (179), M. PERMAYE Terry (215),

Votent Pour : 4885/4885 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

14.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant :

- précédemment décidé des travaux de
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et examiné la situation décide de confier la réalisation des travaux à l'entreprise les Etancheurs Parisiens selon le devis DE 23 03 08166 pour un montant total de 12.032,87€ TTC.

L'assemblée note que monsieur et madame MOHARAME ont déjà choisi l'entreprise qui interviendra à leurs frais pour remplacer leurs fenêtres

S'abstiennent : 394/5279 tantièmes, M. JAFFRENNOU Vincent (179), M. PERMAYE Terry (215),

Votent Pour : 4885/4885 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

14.3 - Obligations administratives.

L'assemblée générale ayant pris connaissance du caractère obligatoire de l'assurance dommages-ouvrage (loi du 04 janvier 1978), décide de souscrire l'extension de la garantie aux dommages aux existants auprès de la compagnie GALIAN pour un montant de 1.059,00 euros TTC.

S'abstient : 179/5279 tantièmes, M. JAFFRENNOU Vincent (179),

Votent Pour : 5100/5100 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

14.4 - Honoraires du syndic.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif, comptable et financier des travaux de réfection susvisés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à montant 2% HT des travaux soit un montant de 273.73 €TTC

S'abstient : 179/5279 tantièmes, M. JAFFRENNOU Vincent (179),

Votent Pour : 5100/5100 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

14.5 - Echancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à financer ces travaux via le fonds travaux (105) pour un montant total de 13.365,60 € nécessaires au financement des travaux incluant le montant des travaux, le montant de la police Dommages Ouvrage et les honoraires du syndic.

Exigible le 05/04/2023 à 100%.

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

15 - Lettre recommandé électronique

(vote individuel)

Propriétaires qui donnent leur accord pour recevoir à partir de ce jour des LRE.

- HERVE
- IQBAL

16 - Autorisation permanente à accorder à la police municipale pour pénétrer dans les parties communes.

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise de manière permanente les services de police municipale à pénétrer dans les parties communes en cas de besoin.

(Depuis le 27/11/2021, en application de la loi 65-557 du 10-7-1965 art. 24, h-II modifié, la police nationale et la gendarmerie n'ont plus besoin d'autorisation pour accéder aux copropriétés)

Personne ne s'abstient,
Votent Pour : 5279/5279 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.

17 - Information colocations étudiantes et nuisances

(sans vote)

Le syndic informe à nouveau les copropriétaires (bailleurs) que suite aux nuisances étudiantes causées par certaines colocations et à la demande de la ville de CERGY (Mme BULLOZ), il est demandé fournir la liste des logements occupés par des étudiants au syndic et à la ville de CERGY.

Aussi, nous vous remercions de faire parvenir à PRO GESTION (syndic02@progestion.fr) la liste des étudiants qui sont locataires au sein de la résidence afin que le service prévention contacte le propriétaire, les écoles si nécessaire pour des sanctions disciplinaires. Le service prévention peut aussi être amené à contacter les parents des locataires si besoin.

Ce qu'il faut faire en cas de problème

Pour faire cesser les troubles

- Si c'est de nuit, appeler la police nationale : 17.
- Si c'est de jour, appeler la police municipale : 01 34 33 77 00 de 8h à 20h en semaine (jusqu'à 22h l'été) et de 8h à 18h les week-ends et jours fériés (jusqu'à 20h l'été).

Même si l'appel ne débouche pas sur une intervention, votre appel est important car il nous permet de mesurer l'évolution de ces nuisances.

Pour signaler les problèmes rencontrés

Dans les meilleurs délais, envoyer un courrier électronique de signalement à tranquillite.campus@cergy.fr

Votre message doit idéalement comporter :

- l'adresse de votre logement ;
- une description précise des faits avec si possible l'identification du logement à l'origine du problème ;
- vos coordonnées téléphoniques pour qu'on puisse vous recontacter.

La mairie prendra à sa charge de réaliser les actions suivantes :

- vous contacter par téléphone pour accuser bonne réception de la demande et collecter toute précision utile (délai visé : sous deux jours ouvrés) ;
- activer une intervention de la police municipale pour identifier les auteurs de troubles présumés et les rappeler à l'ordre ;
- procéder à une mise en demeure écrite de cesser les troubles, avec copie pour information aux interlocuteurs concernés ;
- vous recontacter pour vous tenir informé des premières suites données (délai visé : sous une semaine).

18 - Demande de contrôler les canalisations de vos appartements

(sans vote)

À la suite d'une fuite dans un appartement de la canalisation d'eau chaude, il est demandé à tous les copropriétaires de contrôler l'état des canalisations dans leur appartement, notamment l'apparition de traces de rouilles sur les tuyaux et de les signaler immédiatement au syndic.

19 - information sur impayés

(sans vote)

Le syndic informe l'assemblée du suivi des impayés de la résidence, notamment les cas suivants :

- MME AUGUSTIN : Jugement rendu le 18 janvier 2023 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE.

Madame Liliane AUGUSTIN a été condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de **7.420,56 €** au titre des charges impayées arrêtées au 4ème trimestre 2022 inclus majorée des intérêts au taux légal à compter du 30 septembre 2022, la somme de **700 €** à titre de dommages et intérêts et à la somme de **700 €** sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile outre les dépens, l'exécution provisoire étant également constatée. Le jugement lui a été signifié.

A l'issue, et après obtention du certificat de non-appel, il pourra être envisagé d'engager une procédure de saisie immobilière.

- Dossier ONDOUA / MINKOUE : nous avons reçu en février 2023 copie du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 22 décembre 2022 aux Domaines ès qualités de curateur de la succession vacante de Madame Rachel MINKOUE divorcée ONDOUA dont le Commissaire de Justice vient de me faire retour.

Me ADANI a également procéder à la publication de ce commandement auprès du Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2. Celui-ci a été publié auprès du dit service le 09 février 2023 et permet ainsi à Me ADANI de poursuivre les diligences utiles aux fins de saisie immobilière.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à vingt heures.

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

LES SCRUTATEURS

PROCES VERBAL DIFFUSE LE :

Extrait de l'article de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985.

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (loi 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994 ;

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.