

PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Residence Mazeleyre

18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE

92420 VAUCRESSON

LAMY Agence BOULOGNE (ex PATRIMONIA)
128 RUE THIERS
92517 BOULOGNE BILLANCOURT

Présents et Représentés :	59	162352 voix / 250000 voix
Absents :	74	87648 voix / 250000 voix
Total :	<hr/>	<hr/>
	133	250000 voix / 250000 voix

Le 19 novembre 2007, à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble Residence Mazeleyre sis à 92420 VAUCRESSON, se sont réunis en assemblée générale à l'adresse suivante :

MAIRIE
Au Centre Culturel de la Montgolfière
Rue Salmon Legagneur
RUE DE LA FOLIE
92420 VAUCRESSON

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Conformément à l'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 59 copropriétaires sur 133 sont présents ou représentés et possèdent 162352 voix sur 250000 voix.

Etaient absents :

Madame ACART JACQUELINE (866)
Indivision BELFORT-DE BARROS (1167)
Monsieur BENICHOU THOMAS (856)
Madame BERTIAUX (1680)
Monsieur et Madame BLANDIOT (1670)
Monsieur et Madame BOESSE (876)
Monsieur BONS GERARD (806)
Monsieur et Madame BOSSER-RUCART (745)
Monsieur et Madame BOUCHE (1268)
Madame BOULANGER (1398)
Monsieur et Madame BOURGOIN PATRICK (1368)
Madame CANOVAGGIO COLETTE (534)
Madame CARME DANIELLE C/O SOCIÉTÉ LAMY . (1349)
Monsieur CASTAGNE (614)
Monsieur et Madame CASTEL DANIEL (1941)
Monsieur et Madame CHAIGNEAU (1428)

Monsieur et Madame CHAUDRON (734)
Monsieur et Madame CONTELLEC (1318)
Monsieur et Madame DA MOTA TEIXEIRA (1128)
Monsieur et Madame DA SILVA / TEIXEIRA (1238)
Madame DARFEUILLE (2707)
Madame DE JONQUIERES (1117)
Monsieur et Madame DECOCK (1941)
Monsieur et Madame DICI CHRISTIAN (1811)
Monsieur DIOT (1408)
Monsieur et Mademoiselle DIOT CHRISTIAN LAC (1298)
Monsieur et Madame DJEBALI LUDOVIC BARBARA (1419)
Monsieur et Madame DUCHESNE (846)
Monsieur DUPONT PIERRE (110)
Monsieur ERNYEI HERBERT (895)
Monsieur ESCALIE GEORGES (685)
Madame ESCUDIER (685)
Monsieur FAUVEL FRANCK (906)
Monsieur FENAUX JEAN MARC (1087)
Mademoiselle FOULON CHRISTINE (1168)
Monsieur FRIOUX (654)
Madame GADAUT C/O HATTON CATHERINE (855)
Monsieur et Madame GIRAUD LUCIEN C/O AGENCE LES MARECHAUX (916)
Madame GOUY RAYMONDE (1872)
Monsieur HENON MATHIEU (895)
Mademoiselle HOMANN ANNE (806)
Madame JEAN ODETTE (1368)
Madame KOUDLANSKI MARIE PIERRE (685)
SCI LA VERNONNAISE C/O M. BOTTARO (1368)
Monsieur et Madame LAIDET ADRIEN (1378)
Monsieur LANSADE LAURENT (966)
Monsieur et Mademoiselle LARTILLEUX R. CHAUVET B. (956)
Mademoiselle LAVERNE (866)
Monsieur et Madame LEROOY (2596)
Monsieur et Madame MADEIRAS/SILVA ALFONSO (1128)
Monsieur MARNES VAUCRESON LOGEMENT CENTRE CULTUREL MONTGOLFI (1198)
Mademoiselle MAS (1288)
Monsieur MAZEROLLES C/O URBANIA PARIS UFFI (1469)
Monsieur MEERSCHART JEAN (846)
Monsieur et Madame MICHELOT / TOURNON (1600)
Monsieur NEMETH (1318)
Madame PARIS CHRISTINE (846)
Madame PROUT (856)
Indivision PUPIN/MARECHAL Rudy/Nathalie (1117)
Monsieur QUEMENER (775)
Monsieur et Madame QUENNESSON (1741)
Monsieur et Madame RAMLOUL GUNNESS (584)
Monsieur et Madame RIBOT/LEGENDRE STEPHAN (2023)
Monsieur et Madame ROBERT / FERAUD (1318)
Monsieur et Madame SCHUH Daniel Jacqueline (665)
Madame SCORDEL (1068)
Madame SIMON SIMONE (1117)
Mademoiselle TACQUENET MARTINE (826)
Monsieur TEIXEIRA PHILIPPE (785)
Monsieur et Madame TEXIER JEAN FRANCOIS (2819)
SCI VAUCRESSON REPUBLIQUE (1128)
Indivision VERRIER C/O MR VERRIER PIERRE (826)
Madame VINEIS ODETTE (1721)
Monsieur et Madame WILLAUME (1338)

possédant ensemble 87648 voix.

Rappel de l'ordre du jour de la réunion :

- Résolution N° 1 :** Désignation du Président de séance
Résolution N° 2 : Désignation des scrutateurs
Résolution N° 3 : Désignation du secrétaire de séance
Point d'information N° 4 : Rapport d'activité du Conseil syndical
Résolution N° 5 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2006 au 30/06/2007.
Résolution N° 6 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2007.
Résolution N° 7 : • Renouvellement du mandat de la société LAMY (anciennement PATRIMONIA) en qualité de Syndic et approbation du contrat
- Résolution N° 8 :** Désignation des membres du Conseil Syndical dont le mandat arrive à échéance.
Résolution N° 9 : Modalités de gestion bancaire de la trésorerie du syndicat de copropriété.
Résolution N° 10 : Modalités de contrôle des comptes du syndicat des copropriétaires.
Résolution N° 11 : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 - article 4 de la Loi du 31 décembre 1985).
Résolution N° 12 : Montant des marchés de travaux et des contrats de fourniture à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
Résolution N° 13 : Modification du budget du 01/07/2007 au 30/06/2008 approuvé à l'assemblée générale du 13 décembre 2006.
Résolution N° 14 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2008 au 30/06/2009.
Résolution N° 15 : Adoption d'une clause d'aggravation des charges.
Résolution N° 16 : Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation conformément aux dispositions de l'article 18, alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965.
Résolution N° 17 : Détermination du prix et du mode de calcul du m3 d'eau chaude.
Résolution N° 18 : Placement du compte d'attente créditeur d'un montant de 42.978,80 Euros sur un compte CECOP.
Résolution N° 19 : Autorisation de tenir les Assemblées Générales dans une commune autre que Vaucresson.
Résolution N° 20 : Examen des demandes de M BRESSON, Mme CANONICA, M LANSADE pour autorisation de fermeture de parking en sous-sol et définition des règles à respecter
Résolution N° 21 : Réalisation d'une étude sur le mode de calcul des charges chauffage

Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne comme Président de séance :

- Monsieur DUVIVIER

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	59	162352 /	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	250000
ABSTENTIONS :	0	0 /	250000
ONT VOTE POUR :	59	162352 /	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 81177 voix sur 162352 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 2 : Désignation des scrutateurs. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Vote sur la proposition de candidature de MME BORDES

PRESENTS ET REPRESENTES :	59	162352	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	59	162352	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 81177 voix sur 162352 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de candidature de MONSIEUR CHARREL

PRESENTS ET REPRESENTES :	59	162352	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	59	162352	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 81177 voix sur 162352 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'assemblée générale désigne :

- Madame BORDES
- Monsieur CHARREL

En qualité de scrutateurs.

Résolution N° 3 : Désignation du secrétaire de séance. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne Monsieur DANJON, représentant la société LAMY, en qualité de syndic, comme secrétaire de séance.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	59	162352	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	1	2637	/	250000
Monsieur GARABOL JEAN LOUIS (2637)				
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	58	159715	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 81177 voix sur 162352 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Point d'information N° 4 : Rapport d'activité du Conseil syndical

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Vous trouverez en annexe le compte rendu du conseil syndical.

Arrivée de Monsieur et Madame DICI CHRISTIAN (1811 voix).

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 60 totalisant 164163 voix sur 250000 voix.

Résolution N° 5 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2006 au 30/06/2007.. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale approuve

• sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2006 au 30/06/2007 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant TTC de 385.491,91 €,

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	60	164163	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	3	2677	/	250000
Monsieur BERGER CLAUDE (110)				
Monsieur et Madame BERGER CLAUDE (1721)				
Monsieur et Mademoiselle DA CONCEICAO OU TEIXEIRA (846)				
ONT VOTE POUR :	57	161486	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 80744 voix sur 161486 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 6 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2007.. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2007.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	60	164163	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	1	2637	/	250000
Monsieur GARABIOL JEAN LOUIS (2637)				
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	59	161526	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 82082 voix sur 164163 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 7 : • Renouvellement du mandat de la société LAMY (anciennement PATRIMONIA) en qualité de Syndic et approbation du contrat . (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale

• désigne en qualité de syndic, la Société LAMY (anciennement PATRIMONIA), Société Anonyme dont le siège social à Paris 9^e, 22 rue d'Aumale, pour une durée de un an.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 19/11/2007 et prendra fin au plus tard le 31/03/2009.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 16.722,40 €HT, soit 20.000,00 €TTC au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/07/2007 au 30/06/2008. A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'assemblée générale désigne Monsieur DUVIVIER, en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	60	164163	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	4	10065	/	250000
Monsieur et Madame BRESSON MARCEL représenté par GRELLEY (1670)				
Monsieur BRESSON MICHEL représenté par GRELLEY (3039)				
Monsieur GARABIOL JEAN LOUIS (2637)				
Madame VALES représenté par CHARREL (2719)				
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	56	154098	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 8 : Désignation des membres du Conseil Syndical dont le mandat arrive à échéance.. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

• Monsieur BECHERUCCI	élu en 2006	échéance 30/06/2009	
• Madame BORDES	élue en 2005	échéance 30/06/2008	
• Monsieur DICI	élu en 2006	échéance 30/06/2009	
• Monsieur DUVIVIER	élu en 2005	échéance 30/06/2008	
• Monsieur GRELLEY	élu en 2005	échéance 30/06/2008	
• Madame LADAME	élue en 2005	échéance 30/06/2007	
• Monsieur LEROOY	élu en 2005	échéance 30/06/2007	
• Monsieur PRUNET (ESPACE 2001)	élu en 2005	échéance 30/06/2007	
• Madame RIBOT	élue en 2006	échéance 30/06/2009	
• Monsieur SILLIOC	élu en 2006	échéance 30/06/2009	Suppléant

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

Madame LADAME
Monsieur PRUNET (ESPACE 2001)
Monsieur MATHOUX
Monsieur GARABIOL (suppléant)

Vote sur la proposition de candidature de MADAME LADAME (titulaire)

PRESENTS ET REPRESENTES :	60	164163	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	60	164163	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de candidature de MONSIEUR PRUNET (titulaire)

PRESENTS ET REPRESENTES :	60	164163	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	60	164163	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de candidature de MONSIEUR MATHOUX (titulaire)

PRESENTS ET REPRESENTES :	60	164163 /	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	250000
ABSTENTIONS :	0	0 /	250000
ONT VOTE POUR :	60	164163 /	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de candidature de MONSIEUR GARABIOL (suppléant)

PRESENTS ET REPRESENTES :	60	164163 /	250000
ONT VOTE CONTRE :	51	150224 /	250000
ABSTENTIONS :	2	3140 /	250000
Monsieur DUVIVIER JEAN FRANCOIS (916)			
Monsieur et Madame FAUQUENOT (2224)			
ONT VOTE POUR :	7	10799 /	250000
Monsieur et Madame BERGER CLAUDE (1721)			
Monsieur BERGER CLAUDE (110)			
Monsieur et Mademoiselle DA CONCEICAO OU TEIXEIRA (846)			
Monsieur GARABIOL JEAN LOUIS (2637)			
Monsieur et Madame GRELLEY PIERRE (2275)			
Monsieur POIRIER (2294)			
Monsieur POIRIER JACQUES (916)			

Cette résolution est refusée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix exprimées, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'assemblée générale désigne :

Madame LADAME
Monsieur PRUNET (ESPACE 2001)
Monsieur MATHOUX

en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/06/2010.

Arrivée de Madame DARFEUILLE (2707 voix).

Arrivée de Monsieur et Madame LEROOY (2596 voix).

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 62 totalisant 169466 voix sur 250000 voix.

Résolution N° 9 : Modalités de gestion bancaire de la trésorerie du syndicat de copropriété. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale décide que les fonds de la copropriété continueront à être déposés sur le compte bancaire ouvert au nom du syndicat de copropriété, les coûts ou produits provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte, étant à la charge ou au profit du syndicat.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	62	169466	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 10 : Modalités de contrôle des comptes du syndicat des copropriétaires. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de l'exercice. Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation ou, un Jeudi de son choix précédant l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes, sur rendez-vous.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	62	169466	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 84734 voix sur 169466 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 11 : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 - article 4 de la Loi du 31 décembre 1985). (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale décide que le syndic devra consulter le Conseil Syndical avant d'entreprendre ou de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale tout marché ou contrat d'un montant supérieur à la somme de 1.500,00 €uros TTC. L'avis du Conseil Syndical sera valablement donné par lettre de son Président au syndic.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	62	169466	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 12 : Montant des marchés de travaux et des contrats de fourniture à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide de fixer à 3.800,00 € TTC le montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du conseil syndical.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	62	169466	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 13 : Modification du budget du 01/07/2007 au 30/06/2008 approuvé à l'assemblée générale du 13 décembre 2006.

. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du 01/07/2007 au 30/06/2008 arrêté à la somme de 450.000 ,00 €uros et établi selon la TVA en vigueur.

Pour information, les provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Elle reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation de la présente Assemblée, lequel prévoit une somme de 2.500,00 €uros TTC (2.090,30 €uros HT) correspondant aux frais divers de gestion : photocopies, frais postaux (sauf R A R), forfait incluant la première Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 30/06/2008.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466 /	250000
ONT VOTE CONTRE :	3	5010 /	250000
Monsieur et Madame BARBIER CHARLES représenté par BECHERUCCI (1800)			
Monsieur POIRIER (2294)			
Monsieur POIRIER JACQUES (916)			
ABSTENTIONS :	2	1831 /	250000
Monsieur BERGER CLAUDE (110)			
Monsieur et Madame BERGER CLAUDE (1721)			
ONT VOTE POUR :	57	162625 /	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 83818 voix sur 167635 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 14 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2008 au 30/06/2009.

. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du 01/07/2008 au 30/06/2009 arrêté à la somme de 450.000 ,00 €uros et établit selon la TVA en vigueur.

Pour information, les provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Elle reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation de la présente Assemblée, lequel prévoit une somme de 2.500,00 €uros TTC (2.090,30 €uros HT) correspondant aux frais divers de gestion : photocopies, frais postaux (sauf R A R), forfait incluant la première Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 30/06/2009.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466 /	250000
ONT VOTE CONTRE :	5	6841 /	250000
Monsieur et Madame BARBIER CHARLES représenté par BECHERUCCI (1800)			
Monsieur et Madame BERGER CLAUDE (1721)			
Monsieur BERGER CLAUDE (110)			
Monsieur POIRIER (2294)			
Monsieur POIRIER JACQUES (916)			
ABSTENTIONS :	0	0 /	250000
ONT VOTE POUR :	57	162625 /	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 84734 voix sur 169466 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 15 : Adoption d'une clause d'aggravation des charges.. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Afin d'assurer l'équité entre les copropriétaires, l'Assemblée décide que tous les frais engagés par le Syndicat de copropriété en raison de la faute ou de la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, seront imputés de plein droit au copropriétaire concerné.

L'assemblée vote expressément de lui faire supporter en particulier tous les frais liés au recouvrement des charges dont il serait redevable, et notamment ceux annexés au contrat de syndic et dénommés "barème des prestations spéciales".

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	1	2637	/	250000
Monsieur GARABOL JEAN LOUIS (2637)				
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	61	166829	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 16 : Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation conformément aux dispositions de l'article 18, alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965.. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 – alinéa 6 – de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	62	169466	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	0	0	/	250000

Cette résolution est refusée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix exprimées, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 17 : Détermination du prix et du mode de calcul du m3 d'eau chaude.. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le m3 d'eau chaude sera imputé à chaque copropriétaire en fonction des relevés individuels sur la base du prix de revient réel de production majoré du coût du m3 d'eau froide soit pour l'exercice 2006/2007 soit un prix de 10,08 €.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	62	169466	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 18 : Placement du compte d'attente créditeur d'un montant de 42.978,80 Euros sur un compte CECOP.. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Les Copropriétaires décident de placer le compte d'attente créditeur d'un montant de 42.978,80 € sur un compte CECOP.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466	/	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	250000
ABSTENTIONS :	0	0	/	250000
ONT VOTE POUR :	62	169466	/	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 84734 voix sur 169466 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 19 : Autorisation de tenir les Assemblées Générales dans une commune autre que Vaucresson.. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Les Copropriétaires décident d'autoriser le Syndic afin de tenir les Assemblées Générales de la résidence dans une commune autre que Vaucresson à savoir : Garches, Marnes la Coquette ou La Celle Saint Cloud.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466 /	250000
ONT VOTE CONTRE :	16	26224 /	250000
Monsieur et Madame BARBIER CHARLES représenté par BECHERUCCI (1800)			
Monsieur et Madame BERGER CLAUDE (1721)			
Monsieur BERGER CLAUDE (110)			
Mademoiselle BOUCHERON (946)			
Monsieur et Madame BRESSON MARCEL représenté par GRELLEY (1670)			
Monsieur BRESSON MICHEL représenté par GRELLEY (3039)			
Mademoiselle BROCHON (685)			
Mademoiselle BUFFENOIR HELENE (866)			
Monsieur et Madame CHAGNON BERNARD (1268)			
Monsieur et Madame FREYRIA représenté par STEIN (2837)			
Monsieur GARABIOL JEAN LOUIS (2637)			
Monsieur et Madame JUMEAU (1790)			
Madame MAHE YVONNE (926)			
Monsieur POIRIER (2294)			
Monsieur POIRIER JACQUES (916)			
Madame VALES représenté par CHARREL (2719)			
ABSTENTIONS :	0	0 /	250000
ONT VOTE POUR :	46	143242 /	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 125001 voix sur 250000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 20 : Examen des demandes de M BRESSON, Mme CANONICA, M LANSADE pour autorisation de fermeture de parking en sous-sol et définition des règles à respecter. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Les Copropriétaires décident d'autoriser les copropriétaires ci-dessus à fermer leur parking en sous-sol et à défaut tout copropriétaire qui fera une demande ultérieure en lettre recommandée avec A.R. au Syndic.

Cette demande ne pourra être validée que si les conditions suivantes sont respectées :

1. autorisation écrite des copropriétaires des places de parking adjacentes ainsi que du copropriétaire de la place de parking située en face,
2. dans l'hypothèse où une grille de ventilation serait présente à moins de 4 mètres de la place de parking, la fermeture serait interdite,
3. dans l'hypothèse où un élément d'équipement commun (conduite de gaz, eau, évacuation, etc. ...) se situerait sur la place de parking, l'autorisation ne sera donnée que sous la condition expresse que le copropriétaire laisse une clé d'accès de son parking à la loge du gardien,

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	62	169466 /	250000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	250000
ABSTENTIONS :	8	9410 /	250000
Monsieur BERGER CLAUDE (110)			
Monsieur et Madame BERGER CLAUDE (1721)			
Monsieur et Madame CHAGNON BERNARD (1268)			
Madame MAHE YVONNE (926)			
Madame PAILLARD MONIQUE (826)			
Monsieur POIRIER (2294)			
Monsieur POIRIER JACQUES (916)			
Monsieur et Madame RADWANSKI PIERRE (1349)			
ONT VOTE POUR :	54	160056 /	250000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 80029 voix sur 160056 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 21 : Réalisation d'une étude sur le mode de calcul des charges chauffage. (Article 24)

Clé de répartition : 0011 - 1 Chauffage

21.1 Vote des travaux et choix de l'entreprise.

Les copropriétaires décident de faire réaliser l'étude permettant de déterminer le mode de calcul des charges chauffage par l'entreprise EUROTEC pour un montant de 10.360,00 €uros H.T. (dont TVA 5,50%), selon le devis qui était joint à la convocation, afin d'établir le relevé des surfaces de chauffe de tous les appartements de la résidence Mazeleyre.

Cette opération est destinée, en application de l'article 20 du règlement de copropriété, à permettre au Syndic de procéder à la mise à jour du tableau indiquant les clés de répartition des charges chauffage. Elle présente un caractère obligatoire et tous les résidents devront prendre les dispositions nécessaires pour permettre aux techniciens désignés d'accéder à l'ensemble des radiateurs.

Dans le cas où cette visite n'aurait pas pu avoir lieu du fait du copropriétaire, celui-ci verra son lot affecté d'une surface de chauffe égale à la moyenne des mêmes types d'appartement situé au même étage dans la résidence, le tout étant augmenté de 100 %.

Pour les copropriétaires ayant retiré un ou plusieurs radiateurs, une visite annuelle sera organisée avec le syndic afin de constater que la situation n'a pas évolué. Dans le cas contraire le calcul des tantièmes chauffages évoluera en proportion. Dans l'hypothèse où un copropriétaire n'autoriserait pas cet accès régulier, il sera considéré comme ayant remis ses radiateurs.

La nouvelle grille résultant du relevé effectué sera proposée à la prochaine Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2007/2008.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	59	428071 /	845911
ONT VOTE CONTRE :	14	75805 /	845911
Monsieur et Madame BAILLET représenté par LADAME (4420)			
Monsieur et Madame BARBIER CHARLES représenté par BECHERUCCI (6325)			
Monsieur et Madame BECHERUCCI (6325)			
Madame BORDES GISLAINE (9720)			
Mademoiselle BROCHON (2360)			
Mademoiselle BUFFENOIR HELENE (3205)			
Monsieur et Madame CHARREL (9175)			
Monsieur et Madame COELHO TEIXEIRA représenté par LADAME (4750)			
Madame JACQ AGNES représenté par BORDES (3575)			
Madame LADAME (4780)			
Monsieur et Madame LECHARPENTIER C/O AIGLE IMMO. EUROPE représenté par LADAME (4425)			
Monsieur MASSAUX LUC représenté par BECHERUCCI (5675)			
Monsieur et Madame QUANTIN représenté par BECHERUCCI (5730)			
Madame RENAUDIN - BECHERUCCI (5340)			
ABSTENTIONS :	4	19740 /	845911
Monsieur et Madame BARROSO représenté par CANONICA (6325)			
Monsieur CHEDEVILLE représenté par DUVIVIER JEAN FRANCOIS (4275)			
Monsieur et Mademoiselle DA CONCEICAO OU TEIXEIRA (4360)			
Monsieur et Madame MONTI/LAURENT C/O ACCUEIL IMMOBILIER représenté par DUVIVIER JEAN FRANCOIS (4780)			
ONT VOTE POUR :	41	332526 /	845911

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 204166 voix sur 408331 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

21.2 Financement des travaux, fixation de la rémunération du syndic et base de répartition, dates et montant des appels de fonds.

- Les copropriétaires décident que les travaux votés à la résolution n° 21.1 seront financés sur leurs deniers personnels, sans recourir à un prêt souscrit par le Syndicat de Copropriété.
- Les honoraires de Syndic sur travaux importants (à savoir ceux qui n'entrent pas dans le budget de gestion courante et qui font l'objet d'un appel de fonds spécifique) sont fixés, conformément à son contrat, à 2,50% HT du montant global HT de ceux-ci, incluant une visite par quinzaine.
- Les copropriétaires décident que le montant des travaux et honoraires votés sera réparti selon les tantièmes chauffage.

Le montant deviendra exigible aux dates suivantes :

50 % le : 01/01/2008

50 % le : 01/02/2008

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	59	428071 /	845911
ONT VOTE CONTRE :	14	75805 /	845911
Monsieur et Madame BAILLET représenté par LADAME (4420)			
Monsieur et Madame BARBIER CHARLES représenté par BECHERUCCI (6325)			
Monsieur et Madame BECHERUCCI (6325)			
Madame BORDES GISLAINE (9720)			
Mademoiselle BROCHON (2360)			
Mademoiselle BUFFENOIR HELENE (3205)			
Monsieur et Madame CHARREL (9175)			
Monsieur et Madame COELHO TEIXEIRA représenté par LADAME (4750)			
Madame JACQ AGNES représenté par BORDES (3575)			
Madame LADAME (4780)			
Monsieur et Madame LECHARPENTIER C/O AIGLE IMMO. EUROPE représenté par LADAME (4425)			
Monsieur MASSAUX LUC représenté par BECHERUCCI (5675)			
Monsieur et Madame QUANTIN représenté par BECHERUCCI (5730)			
Madame RENAUDIN - BECHERUCCI (5340)			
ABSTENTIONS :	4	19740 /	845911
Monsieur et Madame BARROSO représenté par CANONICA (6325)			
Monsieur CHEDEVILLE représenté par DUVIVIER JEAN FRANCOIS (4275)			
Monsieur et Mademoiselle DA CONCEICAO OU TEIXEIRA (4360)			
Monsieur et Madame MONTI/LAURENT C/O ACCUEIL IMMOBILIER représenté par DUVIVIER JEAN FRANCOIS (4780)			
ONT VOTE POUR :	41	332526 /	845911

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 204166 voix sur 408331 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22:00.

LE PRÉSIDENT

Monsieur DUVIVIER

SCRUTATEUR(S)

Madame BORDES
Monsieur CHARREL

LE SECRETAIRE

Monsieur DANJON JEAN-CHRISTOPHE



Rappel de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 :

“ Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'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 article 14) 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. ”

Le conseil syndical

Constitué par une petite équipe de copropriétaires désignés par l'assemblée générale, le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic en le conseillant et de contrôler sa gestion, en particulier – mais pas exclusivement - par la vérification des comptes. Il est appelé aussi à faire le lien entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et à relayer les préoccupations des résidents qui relèvent du fonctionnement de la copropriété. Le conseil rappelle à ce propos que sa tâche serait facilitée et rendue plus efficace si les résidents qui s'adressent au syndic prenaient l'habitude de donner copie de leurs correspondances au conseil syndical (via le gardien par exemple) ou en adressant un courriel à : "csmazeleyre@free.fr"

Le conseil élu lors de l'assemblée générale de décembre 2006 est, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, composé de neuf membres dont les mandats s'achèveront par tiers, fin 2007, fin 2008 et fin 2009. En effet, afin d'éviter toute carence (le conseil est réputé ne plus exister s'il compte moins de six membres) et d'assurer sans rupture le traitement des dossiers et la mémoire de l'information, le mandat des conseillers syndicaux est de 3 ans avec un renouvellement annuel par tiers. Il est à noter que notre règlement de copropriété prévoit également la possibilité d'élire des suppléants (un seul actuellement), afin, le cas échéant, de pallier l'absence prolongée ou définitive d'un titulaire.

L'efficacité du fonctionnement du conseil syndical est évidemment liée à la qualité du travail de ses membres, à leur expertise et la continuité de leur action. Certaines tâches exigent un travail de fond et une capacité d'engagement dans la durée. En dehors des réunions plénières – généralement mensuelles –, chacun est chargé, au sein du conseil, d'assurer une tâche particulière (secrétariat, communication, archives ...) ou de suivre une série de dossiers relatifs à une même question (budget, travaux, espaces verts, salariés, eau ...).

Le taux de renouvellement des membres du conseil est resté faible durant ces dernières années, essentiellement en raison du manque de candidatures. L'implication dans le conseil syndical d'un plus grand nombre de copropriétaires, même pour une seule période de trois ans, aurait le mérite d'apporter du sang neuf et des nouvelles compétences, mais aussi de faire connaître mieux et plus largement le fonctionnement du conseil syndical, ainsi que les limites et les difficultés de la fonction. La communauté des copropriétaires de la résidence se modifiant sensiblement au fil des ans et gré des mutations de lots, il serait bon que la composition du conseil syndical reflète mieux sa composition et intègre davantage de "nouveaux", représentatifs des intérêts et des attentes diverses. Dans le même ordre d'idées, il faut regretter que 4 des bâtiments (B1, B2, E et F) n'aient pas aujourd'hui de représentants au sein du conseil.

Même sans faire acte de candidature au conseil, les copropriétaires (voire les locataires) qui auraient des compétences utiles pour traiter des questions abordées par le conseil (en matière de travaux, de droit, etc...) peuvent signaler leur disponibilité.

Bilan d'activité du conseil syndical

Depuis l'assemblée générale de décembre 2006, le conseil syndical s'est réuni au moins une fois par mois de façon plénière afin d'examiner les problèmes qui se posaient à la résidence, de définir les priorités à prendre en considération ou de réagir sur des documents transmis par le syndic.

Quatre rendez-vous trimestriels ont été tenus en journée chez le syndic et plusieurs visites d'immeubles mobilisant le syndic, le gardien et un ou plusieurs conseillers syndicaux ont eu lieu ainsi que plusieurs réunions sur place impliquant en général un ou deux membres du conseil, le gardien, le syndic et un prestataire de services.

La publicité des débats du conseil syndical a été assurée par l'affichage des comptes-rendus des réunions dans les entrées des immeubles, ce document étant transmis par voie électronique à ceux des copropriétaires qui en avaient fait la demande.

Relations avec le syndic

La stabilité qui a été enfin rétablie sur la totalité de l'exercice dans l'identité de nos correspondants (M. Danjon pour l'administration générale, M. Diet pour les affaires comptables) est source de satisfaction.

Les passages fréquents de M. Danjon à la loge et l'excellente collaboration qu'il a établie avec notre gardien ont contribué à faciliter la résolution rapide de nombreux "petits problèmes".

La tenue de réunions trimestrielles dans les bureaux du syndic (avec la participation du président et du secrétaire du conseil syndical) a également permis un suivi régulier de certains dossiers.

Quelques points noirs demeurent cependant, concernant principalement des retards sur quelques dossiers (relances inefficaces de prestataires, délai de traitement des demandes ...) et l'absence de comptes rendus écrits des visites d'immeubles. Plusieurs copropriétaires signalent aussi l'absence de réponse à des courriers, même quand ils ont été envoyés en "recommandé". Pour rappel, le conseil syndical essaie d'assurer un suivi de ces demandes lorsqu'il en a copie.

Le traitement des questions de comptabilité s'est amélioré mais la mise en œuvre progressive des nouvelles règles juridiques et comptables inscrites dans la loi SRU du 13/12/2000 et un nouveau changement de logiciel a obligé les comptables à effectuer une longue reprise manuelle des données, ce qui a mobilisé leurs énergies au détriment du suivi "au jour le jour" qui serait souhaitable.

Les assemblées générales

Comme cela a été indiqué dans l'un de ses derniers compte rendus, le conseil syndical a choisi de reconduire le principe de deux assemblées générales annuelles. Cette disposition est évidemment plus lourde en matière d'organisation et entraîne davantage de frais (double location de salle, double convocation, double envoi des procès-verbaux) mais elle permet à l'ensemble des questions à l'ordre du jour d'être traitées et de faire l'objet de débats plus approfondis.

Compte tenu de la difficulté de trouver un lieu de réunion à Vaucresson, des salles pourraient être recherchées sur les communes voisines (Marnes, Garches, La Celle-Saint-Cloud, etc.), ce qui est proposé à l'approbation de l'assemblée générale.

Quelques dossiers traités cette année

◆ *La purge des balcons*

Décidée au cours de l'assemblée générale du 13 décembre 2006, la reprise des éclats qui défiguraient la résidence (après l'opération de purge des balcons en avril 2006) n'a pu avoir lieu qu'en octobre 2007. Le conseil regrette le retard important pris par l'entreprise choisie, mais souligne sa satisfaction tant sur l'aspect esthétique que sur la qualité du travail effectué.

◆ *Dégâts des eaux*

L'année écoulée a été marquée par différents dégâts des eaux. Le traitement des infiltrations qui se produisent dans les sous-sols de la résidence, et particulièrement dans le magasin, lors de grosses pluies, demande d'abord que soit repérés le point de fuite (un joint d'étanchéité, un joint de dilatation, une conduite d'eau sanitaire ou d'eau pluviale) et la nature de la défaillance. Généralement la très bonne coordination entre le gardien, le syndic, le représentant du supermarché et les prestataires appelés permet de résoudre rapidement le problème. Mais cette règle a malheureusement aussi connu des exceptions : la reprise des étanchéités de la dalle autour de l'édicule monte-charge (devant le bâtiment C), signalée depuis mars 2007 n'a été réalisée que fin octobre.

Des dégâts des eaux importants se sont aussi produits dans les parties privatives et le bâtiment F a été le théâtre de plusieurs de ces incidents. A cet égard, il est rappelé à tous les copropriétaires, la prudence qui doit être de mise lorsque les modifications sont effectuées sur les réseaux d'eau et de chauffage. En ce qui concerne les interventions faites à l'initiative des copropriétaires sur les parties privatives, le recours à des professionnels reconnus, correctement assurés, est recommandé. Enfin, la suppression, l'obstruction ou la diminution importante des accès prévus aux gaines techniques (dans le cas de cuisines équipées, salles de bains et toilettes entièrement carrelées) sont préjudiciables aux recherches sur l'origine d'une fuite ainsi qu'à leur réparation dont elles augmentent la durée et le coût.

◆ *Espaces verts*

Le remplacement des troènes et autres aménagements des espaces verts (voté en AG fin 2006) a été tardif et a conduit à négociation avec le prestataire, le travail n'ayant pas été, effectué conformément à ce qui avait été contractualisé. Le paiement n'a pas été effectué et nous attendons une proposition de la part de l'entreprise ayant réalisé les travaux.

◆ *Etanchéités des toits-terrasses*

La recherche d'un entrepreneur compétent et fiable et la négociation de bonnes conditions financières pour ces lourds travaux (2 mois et 80.000 € par immeuble) a pris du temps. Le conseil a naturellement consacré, en coordination étroite avec le syndic, beaucoup de temps et de soin au traitement de ce dossier. Les travaux ont débuté le 7 novembre dernier pour une durée prévisible de 8 mois. La poursuite des travaux d'étanchéité pour une ou plusieurs autres terrasses sera proposée à la prochaine AGE "travaux" de début 2008.

L'assemblée générale ayant choisi de ne pas recourir aux services d'un architecte-conseil pour suivre les travaux et le membre du conseil syndical qui s'était proposé pour effectuer ce suivi s'étant désisté, il a été demandé au gardien d'assurer pour la résidence, la supervision des conditions d'exécution des travaux (respect de la convention de chantier, signalement rapide au syndic de toute anomalie ou incident), ce travail n'engageant évidemment sa responsabilité en aucune façon.

Il est à noter qu'un local à usage des entreprises effectuant des chantiers dans la résidence, équipé d'une douche et de toilettes, a été aménagé par le gardien en sous-sol du bâtiment B2. Cette réalisation sera rapidement rentable puisqu'elle nous permet d'économiser sur les coûts de mise à disposition d'un Algeco et de sanitaires mobiles, qui sont obligatoires dans le cas d'un chantier important.

Le conseil syndical s'est par ailleurs inquiété du statut des aménagements apportés par certains copropriétaires sur ces terrasses. Il rappelle à cette occasion que la construction de tout édifice permanent sur les toits-terrasses est soumise à des règles strictes tant vis-à-vis de la copropriété que du droit de l'urbanisme et entraîne des incidences fiscales. Les terrasses dont l'étanchéité sera refaite présenteront également des contraintes au niveau du poids admissible (en raison de l'utilisation de dalles sur plots). Il semble que ces règles devraient pour le moins être portées à la connaissance des acquéreurs d'appartements des derniers étages.

◆ *Ravalement*

Le dernier ravalement fait par IREP date de 1985 (décision lors de l'AG du 23/10/84) et nous arrivons au-delà de la période de durée de vie (de quinze à vingt ans). La question de l'opportunité, du type et du rythme des travaux (à l'identique des terrasses) se posera rapidement.

◆ *Charges de chauffage*

La répartition actuelle des charges de chauffage "habitation" sur la base du tableau Chalvent de 1970 est une source de polémique parmi les copropriétaires et au sein du conseil syndical. Les avis sont très partagés et le sujet a été l'occasion durant cette année de discussions passionnées et polémiques. Pour cette raison, aucun commentaire supplémentaire ne sera inclus dans ce rapport.

Il a semblé souhaitable que l'assemblée générale puisse délibérer sur ce sujet et prendre une décision. Cela n'avait pu être fait il y a deux ans, et un projet identique de re-calculation des puissances de chauffe installées dans chaque lot est donc proposé de nouveau lors de cette AG.

◆ *Règlement de copropriété*

La rédaction de la mise à jour du RC demandée au cabinet Goldberg & Masson (décision lors de l'AGE du 10/01/2006) a pris du retard et sera vraisemblablement un des chantiers de l'année prochaine. Outre cette nouvelle rédaction et mise en conformité, le traitement par le syndic des différentes entorses au règlement (paraboles, couleur des fenêtres, volets, canisses, alimentation électrique en parties communes, parkings fermés,...) devra être précisé.

◆ *Relations Super U*

La copropriété comprend un local commercial (avec un copropriétaire regroupant environ 30% des tantièmes de charges générales et plus de 50% des tantièmes de charges parking) et 9 bâtiments d'habitation (130 appartements pour à peu près autant de copropriétaires). L'activité commerciale engendre des inconvénients (bruits, circulation, odeurs...) et les objectifs et points de vue sont parfois différents entre les copropriétaires. Les travaux de réfection du sol entrepris cette année et le changement des matériels roulants, ont permis une diminution appréciable des nuisances sonores matinales. Le conseil syndical continuera à promouvoir une cohabitation harmonieuse et résoudre au mieux pour la copropriété les difficultés inhérentes à cette spécificité.

◆ *Ascenseurs*

La loi "Urbanisme et habitat", du 2 juillet 2003, et le décret d'application relatif aux ascenseurs du 9 septembre 2004, ont prévu une mise à niveau technique de tous les équipements en trois vagues: 3 juillet 2008, 3 juillet 2013 et 3 juillet 2018. L'audit réalisé l'année dernière par le cabinet Caste-Ing a permis d'obtenir un état des lieux de nos ascenseurs (satisfaisant dans l'ensemble) et d'identifier les travaux à réaliser pour se mettre en conformité lors des différentes échéances. La partie correspondant à 2008 sera proposée à l'AGE "travaux" de début 2008.

Perspectives

Au-delà de la seule gestion des affaires quotidiennes, le conseil a également le souci de préparer l'avenir de la résidence. Cette préoccupation s'est traduite il y a trois ans par une démarche visant à retrouver les différents plans d'architectes qui avaient été établis avant la construction des immeubles ou modifiés par la suite. L'essentiel de ces plans est maintenant reconstitué et a été numérisé. Il manque cependant à ce dossier certains documents de spécifications techniques (comme l'emplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées ou les arrivées de gaz), cette absence obligeant à procéder à des recherches "à l'aveugle" quand des problèmes se posent.

Dans un autre ordre d'idées, il serait sans doute utile que tout résident puisse accéder facilement aux informations qui lui permettront de se conformer aux règles en vigueur à Mazeleyre (code couleurs des parties communes, dates de ramassage et modalités d'évacuation des "encombrants", règles visant à garantir l'harmonie esthétique des façades, utilisation des places de parking, plages horaires pendant lesquelles il est permis de procéder à des travaux, etc ...). La mise en ligne d'un site Internet pourrait répondre à ce type de préoccupation et améliorer en quantité et en qualité les échanges entre résidents (troc de services ou de biens, "petites annonces", etc.) ... pour autant que deux ou trois personnes disposant de la motivation et des compétences nécessaires se rallient à un tel projet.

La maîtrise des dépenses de la copropriété appelle non seulement une grande rigueur de la part du syndic et du conseil syndical (dans le choix des opérations et des prestataires comme dans le calendrier des travaux), mais aussi une connaissance approfondie de l'évolution et de la structure des postes budgétaires. Un travail d'analyse des budgets des années précédentes et de leur évolution à leurs différents stades (prévisionnel, actif, exécuté) a été entrepris malgré les difficultés dues aux différences de présentation suivant les années.

Conclusion

Ce rapport présente un panorama rapide des dossiers auxquels est confrontée la copropriété, et il a pour but d'attirer l'attention de chaque copropriétaire sur les échéances futures. Les conséquences budgétaires ne sont pas toutes connues. Il faut néanmoins que chacun ait conscience de la situation et de la nécessité de préservation de son patrimoine. Nous vous invitons à en discuter le cas échéant avec les conseillers syndicaux, ou à nous faire parvenir vos réactions (csmazeleyre@free.fr).

Je voudrais remercier les différents membres du conseil syndical pour leur action et le temps qu'ils ont consacré bénévolement à la copropriété, mais aussi en profiter pour appeler à la mobilisation des compétences et des bonnes volontés. La copropriété a besoin d'un conseil syndical fort, efficace, motivé et représentatif, le conseil syndical a besoin de vous !

Pour terminer, je tiens également avec l'ensemble du conseil syndical, à remercier M. et Mme Gaspar, nos gardiens, pour la qualité de leur travail tout au long de ces dernières années. L'amabilité, l'état d'esprit constructif au service de la copropriété et la disponibilité dont ils font preuve, sont un atout primordial pour faire de Mazeleyre une résidence agréable à vivre.

Jean-François Duvivier (G), Président du conseil syndical de la résidence Mazeleyre

Document établi le 15/11/2007 et visé par les conseillers syndicaux :
Mme Gislaine Bordes (C), Mme Arlette Ladame (A), Mme Marie-Béatrice Ribot (D),
MM Claude Becherucci (D), Christian Dicit(H), Jean-François Duvivier (G), Pierre Grelley (G),
Jean-François Lerooy (C), Jérôme Prunet (Espace 2001)



Notice explicative sur les charges 2006/2007

Le calcul de certains éléments des charges (eau, chauffage) est parfois complexe. Durant ces dernières années, il n'a jamais été explicité. Les archives ont permis de trouver une note explicative diffusée lors de l'AG du 18 décembre 1978. Il semble qu'aucune autre initiative n'ait eu lieu depuis cette date.

C'est pourquoi j'ai souhaité vous faire parvenir quelques éléments explicitant notamment le calcul des coûts du m3 d'eau froide, du m3 d'eau chaude et les répartitions du coût de la chaufferie.

Résidence Mazeleyre	
Calculs explicatifs pour la répartition des charges de l'exercice 2006/2007	
Calcul du prix du m3 d'eau froide : 2,73 €/m3	
Facture du 03/11/2006 = 6300 m3 pour 16640,54 €	
Facture du 06/03/2007 = 9137 m3 pour 25499,47 €	
Consommation totale sur l'exercice = 15437 m3 pour 42140,01 € TTC	
Coût moyen sur l'exercice 2006/2007 = 2,7298 arrondi à 2,73 €/m3	
Calcul du coût combustible du MWh : 38,58 €/MWh	
Total des factures GDF = 101493,69 € pour 2630,704 MWh	
Coût moyen sur l'exercice 2006/2007 = 101493,69 / 2630,704 = 38,5804 €/MWh	
Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 10,08 €/m3	
Coût brut de l'eau froide = 2,7298 €/m3	
Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 38,5804 = 6,1729 €/m3	
Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs par Boulet) = 3855 m3	
Consommation ECS pour le lot Espace 2001 (selon index relevé par Gesten 8040 - 6972) = 1068 m3	
Le réchauffage ECS représente (3855 + 1068) x 0,16 = 787,68 MWh	
Soit 787,68 / 2630,704 = 29,94 % de la production de la chaufferie	
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 19313,82 €	
Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 19313,82 x 29,94 % = 5782,9 €	
Soit un coût hors combustible = 5782,9 / (3855 + 1068) = 1,1747 €/m3	
Coût total du m3 d'eau chaude = 2,7298 + 6,1729 + 1,1747 = 10,0773 arrondi à 10,08 €/m3	
Imputation ECS pour Espace 2001 (10762,6 €)	
Consommation sur l'exercice 2006/2007 = 8040 - 6972 = 1068 m3	
Imputation Espace 2001 pour l'ECS = 1068 x 10,0773 = 10762,6 €	
Imputation chauffage combustible pour Espace 2001 (11998,51 €)	
Consommation sur l'exercice 2006/2007 = 11352 - 11041 = 311 MWh	
Coût du combustible = 311 x 38,5804 = 11998,51 €	
Imputation chauffage hors combustible pour Espace 2001 (2283,27 €)	
Part du chauffage Espace 2001 = 311 / 2630,704 = 11,82 %	
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 19313,82 €	
Coût hors combustibles imputables au chauffage Espace 2001 = 19313,82 x 11,82 % = 2283,27 €	
Imputation chauffage habitations (70353,8 €)	
Coût combustible de l'ECS = 787,68 MWh x 38,5804 €/MWh = 30389,03 €	
Coût combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 101493,69 - 11998,51 - 30389,03 = 59106,15 €	
Coût hors combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 19313,82 - 2283,27 - 5782,9 = 11247,65 €	
Imputation chauffage habitation = 59106,15 + 11247,65 = 70353,8 €	

Répartition des MWh de la chaufferie			
MWh combustible	2 631		
MWh ECS U (1068 m3)	171	6,50%	}
MWh ECS habitations (3855 m3)	617	23,45%	
MWh chauffage U	311	11,82%	}
MWh chauffage habitations	1 532	58,24%	