

PROCÈS VERBAL

D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

"CHAMFLEURY"

78960 VOISINS LE BRETONNEUX

Ce vendredi 3 octobre 2014, sur convocation régulière du syndic, se sont réunis les copropriétaires de la Résidence "CHAMFLEURY" sise à VOISINS LE BRETONNEUX (78960)

Ceux-ci, Centre Alfred de Vigny à VOISINS LE BRETONNEUX (78960) 24, avenue du Lycée, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Désignation du Bureau de l'Assemblée (Résolution 1)
- 2 Rapport moral 2013 / 2014
 - => Débat
 - => Quitus de gestion au Comité Syndical pour la période du 1er juillet 2013 au 30 juin 2014 (Résolution 2)
- 3 Approbation des comptes de l'exercice 1er juillet 2013 / 30 juin 2014
 - => Rapport des syndics contrôleur aux comptes
 - => Présentation des comptes
 - => Débat et vote (Résolution 3)
- 4 Budget actualisé de l'exercice 1er juillet 2014 / 30 juin 2015
 - => Présentation des comptes actualisés
 - => Débat et vote (Résolution 4)
- 5 Projet de budget pour l'exercice 1er juillet 2015 / 30 juin 2016
 - => Présentation du projet de budget
 - => Débat et vote (Résolution 5)
- 6 Responsabilité civile de l'ASL de CHAMFLEURY
 - => Le Comité syndical s'inscrit actuellement dans une démarche de récupération des espaces communs occupés par certains propriétaires. Nous avons souhaité, avant toute démarche vers les résidents, définir une méthode et un plan d'action. Nous privilégierons à travers le dialogue, l'intérêt général (Résolution 6)
- 7 Renouvellement du Comité Syndical
 - => Comme chaque année, plusieurs sièges sont à pourvoir au Comité Syndical. les copropriétaires de l'ASL CHAMFLEURY qui souhaitent se porter candidat peuvent, dès à présent, contacter le signataire de la présente, ou tout autre syndic.
Ils peuvent aussi faire acte de candidature pendant l'Assemblée générale (Résolution 7)

- Modification du cahier des charges
 - => Point d'information concernant la loi "ALUR"
- 8 Homologation porte d'entrée
 - => L'alinéa "RÈGLES CONCERNANT LA CRÉATION DE BAIES, PORTES OU FENÈTRES du § 3.1.3.1.2 (Cahier des charges en vigueur) précise que : "la porte d'entrée principale pourra comporter un panneau d'éclairement. Le Comité Syndical souhaite préciser cet alinéa afin d'obtenir une cohérence dans le type de panneau d'éclairement (Résolution 8)
- 9 Pompes à chaleur
 - => Conditions d'installation (Résolution 9)
- 10 Relèvement de la toiture pour isolation (complément de la résolution 21 de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 février 2013) (Résolution 10)
- 11 Bornes de chargement de Véhicules Électriques
 - => La plupart des Véhicules Électriques peuvent se charger à partir de prises domestiques classiques. Elles devront être installées de façon à ne pas être visibles de la rue.
Elles seront donc, soit à l'intérieur des garages, soit à l'extérieur près des compteurs gaz/électricité (Résolution 11)
- 13 Porte piétonne dans la porte de garage des maisons CHEVREFEUILLE (Résolution 12)

La séance est ouverte à 20 heures 30.

La feuille de présence, émargée à l'entrée de la séance, certifiée conforme et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 185 copropriétaires sur 356 totalisant ensemble 185/356 sont présents ou représentés.

Sont absents et non représentés (171/356) : MM. ALRIC - BOULDOIRES, ANDRIEUX ALAIN, ANTOINE JEAN, AYREAUET FREDERIC, AZZI OU MLE BAERT, BACCHETTA THIERRY, BADET FRANCOIS, BARON BRUNO, BATTESTI JEAN YVES, BECQUET XAVIER, BERANGER COLETTE, BERGER NICOLAS, BERNARD GAELE, BERTHE JEAN DANIEL, BIDOT LUC, BLANCHARD PASCAL, BLANCHET JEAN-JACQUES, BODIN JACQUES, BOIRON DANIEL, BOKOBZA DANIEL, BONNET ROLAND, BONVALET MARC, BORDIER CHRISTIAN, BOULARD FRANCOIS, BOULLET STEPHANE, BOUSSAROQUE, BRACKERS DE HUGO CHRISTIAN, BREHERET JEAN-MARC, BRUNET CHARLY, CAILLET JEAN, CANAL SERGE, CAPLIER SERGE, CARON S. - GANDOIN A., CARRET RAYMOND, CAZAILLET PAUL, CERBOURG, CHABOT HENRIETTE, CHATAIN P. - MEUNIER M-H, CHAVANNE DENIS, CHEVALIER FRANCOIS, CHEVALIER JACQUES, CLERIN, COACHE STEPHANE, COFFRE OLIVIER, COLLOMB PATRICK, COSSARD FRANCOIS, COURANT / BOWTHORPE, COURSAC JEAN-MICHEL, COUSIN LOUIS, D'ARGAIGNON FRANCOIS, DANIELOU CP, DE LIGNY PAUL, DELALY JEROME, DELBEQUE OU MME MONCH, DENYS DE BONNAVENTURE FRANCOIS, DEREN FREDERIC, DEVILLE, DEVILLE CAVELLIN, DURY HUBERT, ECOMARD, FONTENEAU JACK, FOURNIER JEAN-PHILIPPE, FRISON BERNARD, FURET GEORGES, GAILLARD OLIVIER, GARNIER JACQUES, GAULTIER BRUNO, GENTIL MICHEL, GION, GIRAUD PASCAL, GLANOWSKI ALAIN, GODART FREDERIC, GUIARD THIERRY, GUILLEMET JOEL, GUYOT JEAN, HAKAKIAN MAXIME, HARRANG JEAN PIERRE, HEGER XAVIER, HOULET CHRISTIAN, HUET ROBERT, HUREL BENOIT, JARRY LUC, KEUSCH CLAUDE, KRIEF SERGE, LABOUREIX PHILIPPE, LAFFINEUR FLORENT, LARIVIERRE FRANCOISE, LAURENT ALDRIC, LAUVERJON CLAUDE, LE GUYADER-DUFAILLY THIERRY, LE MEUR FRANCK, LEDUC JACQUES, LEFRANC ANDRE, LEGRAND BERNARD, LEGRIS HUGUES, LEPORT BENOIT, LESPINASSE XAVIER, LOGEZ ERIC,

LOTHOZ R, MABILLE, MALARY BERNARD, MAMESSIER BERNARD, MARCHAND REMY, MARCONNET ETIENNE, MARTINVILLE MAURICE, MASSE DANIEL, MASSONI C/O M OU MME MANSON, MAUREL DOMINIQUE, MEGRET ANDRE, MENEZO, MERCKHOFFER RENE, MESSINA HENRI - RES CHAMFLEURY, MEUGNIOT THOMAS, MEURGUES OU MME LOGEZ, MICHELON PATRICK, MORLOT MARIE, MOUTON BERNARD, NANTY JEAN MICHEL, NAUDEIX ALAIN, NEVICATO DAVID, NIVAT JEAN-LUC, NORMANT, OGERAU, OROZCO MANUEL, OZANNE J. - LE YOUDÉC C., OZOUT THIERRY, PACE MARIE-LAURENCE, PAILLARD LAURENT, PALLIER, PASQUIET E. - VANBERGUE C., PAYOT-CHALLEND DE LEVINS, PENIGUEL LAURENT, PERICHON OLIVIER, PEYREGNE PIERRE, PIAU YVON, PIRES JEAN-FRANCOIS, PITROU AMAURY, PRIEUR O. - BEL F., PRUDON JEAN - JOLINON CORINNE, PUYO MARC, QUENOR, RENAUD SYLVETTE, REYNOLD DE SERESIN REGIS, RICHARD LAURENT, RISTORCELLI ANTOINE, ROBIN-DENIS, ROSSIGNOL OLIV. - ARLOT SAND., ROUYER IRIS, SALETTE JEAN CLAUDE, SALVO LUDOVIC, SANSOZ OLIVIER, SERINET JEAN, SERRES - GIARDI, SIMONIN MICHEL, SOLER JEAN-MARC, STEINBUCH MARION, STEYAERT LEONARD, SUAREZ GRANDE RICARDO, SZABO NICOLE, TENDILLE GISELE, TESSIER PATRICK, TOURMENTE GEORGES, TRIZAC OU MLE MATTERN, VAN HILLE CARINE, VANNIER FR. / DUPUY CH., VAUJOUR DENISE, VICARD CLAUDE, VITULO, WADOUX, WANNER J C O MR VALLAT, WOLFF CH. - TEULON HELENE,

DESIGNATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE (RESOLUTION 1) (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

1ÈRE DÉCISION

Les indications statutaires sont rappelées :

§ 2.6.4. : "L'assemblée générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale qui est assisté par le Secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Association représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

En cas d'égalité de voix, les membres les plus âgés seront désignés".

§ 2.6.3. : "Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandats".

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Bureau, outre Monsieur AFONSO ès-qualité de Président de séance :

- Scrutateur de séance : Monsieur LE MAISTRE

- Scrutateur de séance : Monsieur LAMARTHEE

Comme les années précédentes, ils bénéficient de la participation technique du cabinet Loiselet & Daigremont qui assure ainsi la fonction de secrétaire de séance (tenue des feuilles de présence, déroulement des scrutins, établissement du procès-verbal de la présente assemblée générale).

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RAPPORT MORAL 2013 / 2014

QUITUS DE GESTION AU COMITE SYNDICAL POUR LA PERIODE DU 1ER JUILLET 2013 AU 30 JUIN 2014 (RESOLUTION 2)

2ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du Comité Syndical pour la période du 1er juillet 2013 au 30 juin 2014, et après en avoir délibéré, lui donne quitus de sa gestion.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1ER JUILLET 2013 / 30 JUIN 2014

3ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du Comité Syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes de l'A.S.L.C., pour l'exercice du 01/07/13 au 30/06/14 arrêtés à la somme de 174.121,00 €.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

BUDGET ACTUALISE DE L'EXERCICE 1ER JUILLET 2014 / 30 JUIN 2015

4ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu la présentation et les commentaires qui en ont été faits, notamment par le Trésorier et le Comité Syndical, approuve le projet de budget pour l'année en cours 2014/2015, pour un montant de 178 000,00 € (dont pour chaque copropriétaire, 4 appels de charges de 125,00 €), avec les modalités internes d'actualisation du budget initial proposées par le Trésorier.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

PROJET DE BUDGET POUR L'EXERCICE 1ER JUILLET 2015 / 30 JUIN 2016

5ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu la présentation et les commentaires qui en ont été faits, notamment par le Trésorier et le Comité Syndical, approuve le projet de budget du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, selon l'enveloppe de 178.000,00 € (dont pour chaque copropriétaire, 4 appels de charges de 125,00 €).

fixée pour le budget 2014/2015, et avec les modalités internes proposées par le Trésorier.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESPONSABILITE CIVILE DE L'ASL DE CHAMFLEURY

LE COMITE SYNDICAL S'INSCRIT ACTUELLEMENT DANS UNE DEMARCHE DE RECUPERATION DES ESPACES COMMUNS OCCUPES PAR CERTAINS PROPRIETAIRS. NOUS AVONS SOUHAITE, AVANT TOUTE DEMARCHE VERS LES RESIDENTS, DEFINIR UNE METHODE ET UN PLAN D'ACION. NOUS PRIVILEGIERONS A TRAVERS LE DIALOGUE, L'INTERET GENERAL

6ÈME DÉCISION

Compte tenu des risques engendrés par les occupations des parties communes pour la responsabilité civile de l'ASL de CHAMFLEURY, l'assemblée générale décide que :

Le Comité Syndical procèdera à la rédaction d'un document qui devra être signé par chaque propriétaire concerné et par lequel celui-ci s'engagera à supporter intégralement les conséquences de tout incident, accident ou sinistre survenu sur les parties communes occupées.

En cas de refus d'un propriétaire de signer ce document, celui-ci devra restituer sans délai la partie commune occupée.

Ce document a pour seul objet de protéger l'ASL de CHAMFLEURY dans l'hypothèse d'un accident sur les parcelles occupées (par exemple, accident corporel, arbre qui tombe sur une maison, l'impossibilité pour la SEVESO d'intervenir dans une situation d'urgence, ...). Cela ne peut raisonnablement être exclu et serait le cas échéant de la responsabilité au moins partielle de l'ASL.

Enfin, il est important de signaler que l'équivoque de la situation pourrait autoriser notre assureur à prendre une position de non-garantie.

S'abstiennent : 12/185

Votent Contre : 27/173

Votent Pour : 146/173

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RENOUVELLEMENT DU COMITE SYNDICAL

COMME CHAQUE ANNEE, PLUSIEURES SIEGES SONT A POURVOIR AU COMITE SYNDICAL. LES COPROPRIETAIRES DE L'ASL CHAMFLEURY QUI SOUHAITENT SE PORTER CANDIDAT PEUVENT, DES A PRESENT, CONTACTER LE SIGNATAIRE DE LA PRESENTE, OU TOUT AUTRE SYNDIC.

ILS PEUVENT AUSSI FAIRE ACTE DE CANDIDATURE PENDANT L'ASSEMBLEE GENERALE.

ELECTION DE NOUVEAUX SYNDICS (RESOLUTION 7)

7ÈME DÉCISION

DÉCISION 7.1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur BURGEL au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.2

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur CHRISTOPHEL au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.3

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur DAUCHEZ au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.4

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Madame DELION au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.5

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Madame GUIBAUDET au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.6

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur LAMARTHEE au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.7

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur LE MAISTRE au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.8

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur QUIROGA au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.9

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur VILATTE au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.10

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur HEBRAS au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Contre : 5/185,

Votent Pour : 180/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DÉCISION 7.11

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur LE CLERC au Comité Syndical, pour une durée de trois exercices.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES => POINT D'INFORMATION CONCERNANT LA LOI "ALUR"

HOMOLOGATION PORTE D'ENTREE

8ÈME DÉCISION

L'assemblée générale de CHAMFLEURY décide de remplacer l'alinéa "RÈGLES CONCERNANT LA CRÉATION DE BAIES, PORTES OU FENÊTRES" du § 3.1.3.1.2. par la proposition suivante :

Afin d'améliorer l'éclairage des entrées, l'aménagement d'un vitrage en demi-lune dans la porte est autorisé selon modèle agréé par l'ASL CHAMFLEURY.
La couleur des éventuels petits bois sera la plus neutre possible.

Votent Contre : 2/185,

Votent Pour : 183/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

POMPES A CHALEUR

9ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que l'installation de pompes à chaleur est autorisée selon les conditions suivantes :

- Le matériel ne doit pas être visible de la rue.
- La demande de travaux présentée au Comité Syndical de CHAMFLEURY devra être accompagnée d'une étude acoustique sur le bruit de voisinage concernant l'implantation du matériel dans l'environnement de proximité.

Cette étude sera réalisée par une société spécialisée en acoustique environnementale, référencée auprès des organismes professionnels.

L'implantation de ce matériel pour ces modes de fonctionnement nominaux devra satisfaire le décret n° 2006-1099* et ses mises à jour applicables à la date de dépôt du dossier auprès de l'ASLC.

Vote Contre : 1/185,

Votent Pour : 184/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RELEVEMENT DE LA TOITURE POUR ISOLATION

10ÈME DÉCISION

En complément de la résolution n°21 votée en Assemblée Générale Extraordinaire du 23 février 2013,

l'Assemblée Générale décide que, pour les maisons de type "Eglantine", tout relèvement de la toiture pour isolation n'est possible que si les 2 propriétaires réalisent ensemble cette surélévation.

Votent Contre : 11/185,

Votent Pour : 174/185

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

BORNES DE CHARGEMENT DE VEHICULES ELECTRIQUES

=> LA PLUPART DES VEHICULES ELECTRIQUES PEUVENT SE CHARGER A PARTIR DE PRISES DOMESTIQUES CLASSIQUES. ELLES DEVONT ETRE INSTALLEES DE FACON A NE PAS ETRE VISIBLES DE LA RUE.

ELLES SERONT DONC, SOIT A L'INTERIEUR DES GARAGES, SOIT A L'EXTERIEUR PRES DES COMPTEURS GAZ/ELECTRICITE

11ÈME DÉCISION

Si une "prise dédiée" est nécessaire en raison du modèle du Véhicule Électrique ou pour des raisons de sécurité, la demande d'autorisation auprès de la Commission des Travaux Privatifs devra être effectuée, suffisamment tôt et en tout état de cause AVANT de passer commande des travaux éventuellement nécessaires, en présentant les INSTRUCTIONS DU CONSTRUCTEUR du Véhicule Électrique, de façon à étudier les demandes, au cas par cas.

Votent Pour : 185/185

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

PORTE PIETONNE DANS LA PORTE DE GARAGE DES MAISONS CHEVREFEUILLE

12ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'il sera admis pour les portes de garage des maisons de type CHEVREFEUILLE uniquement, la création d'une porte piétonne (largeur entre 70 / 90) aussi discrète que possible.
Elle devra être blanche, en matériau identique à celui de la porte et sans encadrement.
Une poignée est autorisée mais devra également être blanche.
Cette modification est autorisée car ces portes sont particulièrement lourdes et difficiles à manipuler de par leur taille lorsqu'elles ne sont pas motorisées.

S'abstiennent : 15/185,

Votent Contre : 16/170,

Votent Pour : 154/170

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé,
la séance est levée à 24 heures

Et de tout ce que dessus, il est dressé procès-verbal.

LE PRÉSIDENT
M. AFONSO

LES SCRUTATEURS
M. LE MAISTRE M. LAMARTHEE

LE SECRÉTAIRE
M. BILLON

