



NEXITY CLERMONT FERRAND  
52 AVENUE JULIEN  
63000 CLERMONT FERRAND

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
MARIVAUX GRAND PARC BT -D- 19 BIS  
18 RUE DES 9 SOLEILS  
19 à 23 Bis RUE MARIVAUX  
63000 CLERMONT FERRAND

Téléphone : 04.73.91.52.38

CLERMONT FERRAND, 01/06/2022

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mercredi 1 juin 2022 à 16h00

Les copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GRAND PARC BT -D- 19 BIS RUE MARIVAUX se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

CORUM SAINT JEAN - Salle Polyvalente  
RUE GAULTIER DE BIAUZAT  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	47	6244	voix /	10003	voix soit	62,42%
Absents :	48	3759	voix /	10003	voix soit	37,58%
<b>Total :</b>	<b>95</b>	<b>10003</b>	<b>voix /</b>	<b>10003</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

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.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, à un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 47 copropriétaires sur 95 sont présents ou représentés et possèdent 6244 voix sur 10003 voix. Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance et ceux ayant participé par audio ou visioconférence.

### Etaient absents :

M et Mme AKONO/AMILIEN Martin et Manon (78), M AURIOL JEAN CLAUDE (65), Mme BADIA MOULIN CINDY (56), M. BOISSY DIDIER (82), Mme BREDOUX SYLVIE (58), M. BROTTÉ CHRISTIAN (12), M. et Mme BRUNEL ROBERT (116), Mme CHABANNES CLAUDE (50), M. CHAUVIERE JEAN-BAPTISTE (44), Mme CHINCHOLLE-PUJO ANNETTE (170), M. et Mme CLERMONTÉL PHILIPPE (79), Mme COULET ELISABETH (75), Mme DE LA FOYE ANNE (102), SCI DELIMMO (86), Mme DELRIEU CLAUDE-ELIANE (63), SCI FRIZOU (135), M. GARCIA STEPHANE (73), Mme GENDRE LAURENCE (46), M. et Mme GEREMY TONY (75), M. et Mme GUITTARD Lionel (134), M. et Mme JOLY ALAIN (54), M. et Mme KLEIBER JACQUES (60), M. KOENINGER JEAN-MARIE (73), Mme LAGARDE MARIE-MADELEINE (74), SCI LAROCHE D'AGOUX (62), Mme LEVEQUE GINETTE (74), M. et Mme LUBFERY JEAN-XAVIER (76), Mme LYON Sabrina (86), M. MAILLEBUAU PHILIPPE (76), SCI MARSAT MARIVAUX (117), M. MARTIN Jonathan (53), Mme MERRIAUX Annie (47), M. et Mme NERI ALAIN (57), M. et Mme NICOLAS & RIEUF MICHEL-PIERRE & ISABELLE (69), M. PARIS PIERRE (113), Mme PILANDON Chantal (53), Mme POUCKET Audrey (103), M. et Mme RAYNARD JEAN-LOUIS (115), M. RIOCOURT LAURENT (58), Mme RODRIGUES HELENE (80), Mme SECHET CORINNE (55), Mme SIAKA LEOPOLDINE (116), M. et Mme TARTIERE GABRIEL (6), M. et Mme THEVENOT BERNARD (149), M. et Mme VAISSAIRE JEAN-JACQUES (138), M. VERGNOL CHRISTOPHE (72), M. VIROT Marc (48), M. et Mme ZAJICEK THOMAS (76).

PV AG MARIVAUX GRAND PARC BT -D- 19 BIS RUE MARIVAUX

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</b> Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion de la copropriété du 01/01/2021 au 31/12/2021 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity du 01/01/2021 au 31/12/2021	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°6</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°8</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 157 796.10 €	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°9</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 160 337.14 €.	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°10</b> Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°11</b> Intérêts de placement du fonds travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°12</b> Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise à jour des systèmes d'interphonies de l'ensemble de la résidence PJ : proposition Auvergne Maintenance Bâtiments	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°13</b> Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°14</b> Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 12 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)	<b>Page 9</b>

**Résolution n°15**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de sécurisation des accès aux toitures terrasses

PJ : proposition APAVE à venir

**Page 9****Résolution n°16**

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**Page 10****Résolution n°17**

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 15 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

**Page 10****Résolution n°18**

Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018

**Page 11****Résolution n°19**

Nouvelles obligations réglementaires - Loi ELAN : Décision à prendre concernant la mise à jour du règlement de copropriété et réalisation d'un audit

**Page 11****Résolution n°20**

Décision à prendre relative aux travaux permettant l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides dans le parking, conformément à l'article 24-5 de la loi du 10/07/1965.

PJ : proposition ENEDIS, ZEPLUG et WAAT  
+ synthèse de présentation

**Page 5****Résolution n°21**

Un point d'information sera fait en ce qui concerne les incivilités

**Page 12****Résolution n°22**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

**Page 13****Résolution n°23**

Vie de l'immeuble

**Page 14**

## PROCÈS VERBAL

### RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. DESCAMPS PIERRE

#### Vote sur la candidature de M. DESCAMPS PIERRE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	47	6244	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10003	voix
Ont voté pour :	47	6244	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3123 voix sur 6244 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. DESCAMPS PIERRE.**

### RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. BOUILLOT FREDERIC

#### Vote sur la candidature de M. BOUILLOT FREDERIC :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	47	6244	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10003	voix
Ont voté pour :	47	6244	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3123 voix sur 6244 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. BOUILLOT FREDERIC**

### RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. KAIS Jean Michel

#### Vote sur la candidature de M. KAIS Jean Michel :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	47	6244	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10003	voix
Ont voté pour :	47	6244	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3123 voix sur 6244 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. KAIS Jean Michel.**

### POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M VINCENT , membre 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.

Le rapport est diffusé avec le procès verbal de l'assemblée générale.

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

## RESOLUTION N° 20 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AUX TRAVAUX PERMETTANT L'INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES DANS LE PARKING, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 24-5 DE LA LOI DU 10/07/1965.



**PJ : PROPOSITION ENEDIS, ZEPLUG ET WAAT**

### + SYNTHÈSE DE PRÉSENTATION

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale constate que l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif qui ne sont pas équipés d'installations électriques permettant l'alimentation des emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou d'installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

Conformément aux dispositions de l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, il est proposé à l'assemblée générale de se prononcer sur les travaux et une convention avec une entreprise à l'effet de permettre l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- du projet de convention avec l'entreprise WATT, ENEDIS et ZEPLUG
- des conditions essentielles des devis

jointes à la convocation

- de l'information donnée par le Syndic et de l'avis du Conseil Syndical,

décide :

- d'effectuer les travaux de modification de l'installation électrique intérieure permettant l'alimentation d'emplacements de stationnement en bornes de rechargement électrique, et retient la proposition présentée par l'entreprise WATT pour un montant de 0 Euros TTC ;
- d'approuver la convention de service d'abonnement individuel avec l'entreprise WATT
- d'autoriser l'installation de bornes de recharge électrique dans le parking pour les résidents qui adhéreront au service de l'entreprise WATT pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Ces bornes doivent disposer d'un système de comptage individuel de la consommation électrique des utilisateurs.
- de mandater le syndic à l'effet de signer ladite convention.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	49	6433	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	3	237	voix /	10003	voix
<small>M. et Mme DERIGON PAUL représentés par M. et Mme RAY GERMAIN (125), Mme HAUTIER AGNES (37), M. et Mme ROBIN MAURICE représentés par M. et Mme BOUILLLOT FREDERIC (75)</small>					
Abstentions :	5	383	voix /	10003	voix
<small>M. et Mme BARTHELEMY Patrick (77), Mme FAUCHER ANNIE (77), M. et Mme LAURON BERNARD (61), SCI LES VOLCANS (86), M. REYMOND BERNARD (82)</small>					
Ont voté pour :	41	5813	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3026 voix sur 6050 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## POINT D'INFORMATION N° 5 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITE DU SYNDIC SUR LA GESTION DE LA COPROPRIETE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021



**PJ : COMPTE-RENDU DE GESTION DE NEXITY DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du compte-rendu de gestion de Nexity, en prend acte.

## RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 138 485.27€ pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 157 958.01 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

La dépense Freitas de 594,77€ ttc liée aux infiltrations d'eau des garages sera imputée à l'ensemble des bâtiments ABCDE et non au seul Bat B.

La facture de Desautel de 62,76€ ttc est à affecter en charges de bâtiment ABCDE, non en charges communes

générales.

Mr VINCENT demande à ce que l'attention des copropriétaires soit attirée sur le fait que les factures relatives aux travaux des toitures terrasses n'ont pas été acquittées en 2021, et le seront en 2022 du fait de la régularisation à venir de litiges liés à la ventilation des montants.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	49	6433	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	1	139	voix /	10003	voix
M. et Mme TIXIER JEAN-LUC (139)					
Abstentions :	5	507	voix /	10003	voix
Mme GAY ANNIE représentée par M. et Mme VINCENT JEAN-PIERRE (65), Mme LEFORT JOCELYNE (121), M. MICHON ROLAND (80), M. RIOU Raphaël représenté par Mme LEFORT JOCELYNE (115), M. et Mme VINCENT JEAN-PIERRE (126)					
Ont voté pour :	43	5787	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2964 voix sur 5926 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 7 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	49	6433	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	6	646	voix /	10003	voix
Mme GAY ANNIE représentée par M. et Mme VINCENT JEAN-PIERRE (65), Mme LEFORT JOCELYNE (121), M. MICHON ROLAND (80), M. RIOU Raphaël représenté par Mme LEFORT JOCELYNE (115), M. et Mme TIXIER JEAN-LUC (139), M. et Mme VINCENT JEAN-PIERRE (126)					
Abstentions :	0	0	voix /	10003	voix
Ont voté pour :	43	5787	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3217 voix sur 6433 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 8 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 POUR UN MONTANT DE 157 796.10 €** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 10/06/2021, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2022 au 31/12/2022 a été adopté pour un montant de 153 012.78€.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 157 796.10 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	49	6433	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10003	voix
Ont voté pour :	49	6433	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3217 voix sur 6433 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

Départ de M. et Mme DONADA GILLES (37 voix)

**Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 48 totalisant 6396 voix sur 10003 voix.**

**RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 POUR UN MONTANT DE 160 337.14 €.** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 160 337.14

€ et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	6396	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10003	voix
Ont voté pour :	48	6396	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3199 voix sur 6396 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 10 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL : rester à 5% de taux de cotisation

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5% du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	6396	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	1	61	voix /	10003	voix
M et Mme LAURON BERNARD (61) Ont voté pour :	47	6335	voix /	10003	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5002 voix sur 10003 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 11 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	6396	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	1	61	voix /	10003	voix
M. et Mme LAURON BERNARD (61) Ont voté pour :	47	6335	voix /	10003	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3168 voix sur 6335 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 12 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE A JOUR DES SYSTEMES D'INTERPHONIES DE L'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE**



**PJ : PROPOSITION AUVERGNE MAINTENANCE BATIMENTS**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL : le conseil syndical considère que cetet dépense relève de l'entretien courant et n'a pas à être portée à l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : mise à jour des systèmes d'interphonies de l'ensemble de la résidence
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise AMB pour un montant de 1 613,04 € ttc Euros TTC

Un questionnaire sera adressé à chaque propriétaire par mail ou par courrier (pour ceux n'ayant pas d'adresse mail) afin de connaître le nom de leur occupant.

- financement dans les charges courantes aux tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales

Cette dépense est répartie en charges communes générales exceptionnellement : à l'avenir, la mise est à jour est imputée aux propriétaires de chaque lot concerné.

Il est rappelé que les copropriétaires ou les gestionnaires doivent systématiquement indiquer le nom de l'occupant de leur logement afin que la mise à jour soit faite régulièrement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	6396	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10003	voix
Abstentions :	1	61	voix /	10003	voix
M. et Mme LAURON BERNARD (61) Ont voté pour :	47	6335	voix /	10003	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3168 voix sur 6335 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 13 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %



• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 12, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de ..... vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°12 - Travaux - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

#### **RESOLUTION N° 14 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 12 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de mise à jour des systèmes d'interphonies de l'ensemble de la résidence décidés à la résolution n°12 de la présente assemblée générale, pour un budget global de XXXXX €uros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de XXXX € euros correspondant aux montants appelés à la date du XX/XX/XXXX (renseigner la date du dernier appel à cotisation à la date d'AG) au titre des fonds travaux ALUR, charges communes générales ;

- selon l'échéancier suivant : PROPOSER UN ECHEANCIER DANS LA CONVOCATION D'AG PREALABLEMENT VALIDE AVEC LE COMPTABLE AFIN QUE LA DECISION SOIT APPLICABLE

- Montant : ..... le : .....
- Montant : ..... le : .....
- Montant : ..... le : .....
- Montant : ..... le : .....

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°12 - Travaux - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

#### **RESOLUTION N° 15 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE SECURISATION DES ACCES AUX TOITURES TERRASSES PJ : PROPOSITION APAVE A VENIR**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL : en l'absence de proposition chiffrée de l'APAVE et de devis d'entreprise, le conseil syndical demande le report de cette décision à la prochaine assemblée générale.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : sécurisation des accès aux toitures terrasses

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise ... pour un montant de ... €uros TTC
- par l'entreprise ... pour un montant de ... €uros TTC
- par l'entreprise ... pour un montant de ... €uros TTC

• Approuve:

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par ... pour un montant de ... €uros TTC
  - les honoraires de contrôle technique assuré par ... pour un montant de ... €uros TTC
  - les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par ... - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de ... €uros TTC
- Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour ... €uros TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales
- à l'unité par lots.

Démarrage des travaux prévu à la date du : .....

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : ....., exigibilité : .....
- Montant : ....., exigibilité : .....
- Montant : ....., exigibilité : .....
- Montant : ....., exigibilité : .....

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 48 6396 voix / 10003 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 41 5900 voix / 10003 voix

Abstentions : 1 37 voix / 10003 voix

Mme HAUTIER AGNES (37)

Ont voté pour : 6 459 voix / 10003 voix

M. et Mme GENTILE MATHIEU (61), SCI LES VOLCANS (86), M. et Mme MIALON PIERRE (114), M. et Mme PIC JEAN-MARC (45), M. et Mme REMY FLORENT (71), M. REYMOND BERNARD (82)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3180 voix sur 6359 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 16 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°15, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de ..... vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°15 - Travaux - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

### RESOLUTION N° 17 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 15 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de sécurisation des accès aux toitures terrasses décidés à la résolution n°15 de la présente assemblée générale, pour un budget global de XXXXX Euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d affecter au financement de ces travaux la somme de XXXX € euros correspondant aux montants appelés à la date du XX/XX/XXXX (renseigner la date du dernier appel à cotisation à la date d'AG) au titre des fonds travaux ALUR, charges communes générales;

- selon l'échéancier suivant : PROPOSER UN ECHEANCIER DANS LA CONVOCATION D'AG PREALABLEMENT VALIDE AVEC LE COMPTABLE AFIN QUE LA DECISION SOIT APPLICABLE

- Montant : ....., le : .....

- Montant : ..... le : .....
- Montant : ..... le : .....
- Montant : ..... le : .....

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°15 - Travaux - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

## **POINT D'INFORMATION N° 18 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018**



La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

### Article 1

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

### Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

### Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

### Article 6-4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndicats de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

## **RESOLUTION N° 19 : NOUVELLES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES - LOI ELAN : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REALISATION D'UN AUDIT**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Les articles 206 et 209 de la loi portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ont complété la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la modification de l'article 1er et l'ajout des articles 6-2, 6-3 et 6-4 concernant d'une part l'existence des lots transitoires et d'autre part l'existence des parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

L'article premier précise dorénavant les conditions d'existence des lots transitoires.

L'article 6-4 précise que l'existence des parties communes spéciales et celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

La loi dites « 3DS » n°2022-217 du 21 Février 2022 est venue modifier plusieurs dispositions des articles précités et impose, pour tous les immeubles bâtis dont la mise en copropriété est antérieure au 1er Juillet 2022, que les mentions des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative, le cas échéant, soient inscrites au règlement de copropriété.

Le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de ces mentions dans le règlement de copropriété.

En conséquence, après avoir entendu le syndic rappeler les nouvelles dispositions réglementaires, l'assemblée générale décide de faire procéder à la mise à jour du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division, si nécessaire, afin de prévoir l'existence et la consistance, le cas échéant des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

Au préalable et afin de permettre un avis éclairé des copropriétaires, un audit de conformité sera réalisé par le Cabinet XXXXXXXXXXX pour un montant de XXXXXXXX Euros TTC (hors frais de délivrance des éventuels documents manquants par le fichier immobilier) selon l'offre joint à la convocation.

La dépense sera répartie entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES GENERALES, et financée au moyen d'appels de provisions ainsi définis : 100% le XX/XX/XXXX OU dans le cadre du budget des opérations courantes.

Le cas échéant, la mise à jour du règlement de copropriété sera engagée en fonction des conclusions de la note d'opportunité transmise par un cabinet spécialisé disposant des compétences d'analyse juridique.

L'assemblée générale sera amenée à se prononcer de nouveau sur les modalités de financement des coûts liés à la mise à jour du règlement de copropriété.

En cas de défaut de mise à jour du règlement de copropriété et de non-conformité de ce dernier, la copropriété pourrait s'exposer à des risques, même si l'absence de telles mentions dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence d'un lot transitoire et/ou de parties communes spéciales ou à jouissance privative. »

En l'absence de devis, il est demandé de reporter cette question à l'assemblée générale prochaine en produisant des devis de juristes.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	6396	voix /	10003	voix
Ont voté contre :	40	5839	voix /	10003	voix
Abstentions :	2	98	voix /	10003	voix
Ont voté pour :	6	459	voix /	10003	voix
Mme HAUTIER AGNES (37), M. et Mme LAURON BERNARD (61), M. et Mme GENTILE MATHIEU (61), SCI LES VOLCANS (86), M. et Mme MIALON PIERRE (114), M. et Mme PIC JEAN-MARC (45), M. et Mme REMY FLORENT (71), M. REYMOND BERNARD (82)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3150 voix sur 6298 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## POINT D'INFORMATION N° 21 : UN POINT D'INFORMATION SERA FAIT EN CE QUI CONCERNE LES INCIVILITES



Rappel de règles:

- tous travaux d'aménagements, sur les balcons, terrasses, rez de jardins doivent faire l'objet d'une demande en assemblée générale avant.
- les animaux doivent être tenue en laisse dans toute la résidence et les excréments doivent être ramassés dans les espaces verts et parties communes.

- les aboiements des chiens ne doivent pas avoir lieu sur les balcons, terrasses et en rez-de jardins.
- les balcons et rez de jardins ne doivent pas être des entrepôts de matériaux divers.
- les gardes corps ne doivent pas servir d'étendoirs pour les tapis.
- ne pas installer de canisses ou autres comme par-vue.
- les vélos ne doivent pas être entreposés sur les balcons, terrasses, rez de jardins et les parties communes intérieurs et extérieurs, il y a un local à vélos prévu à cet effet dans le bâtiment s'ils ne peuvent pas être entreposer dans les caves ou garages
- stationnement interdit sur les parkings privatifs.
- pour ouvrir les cadenas du portail manuel, il faut récupérer les clés auprès du syndic.
- respecter les règles d'ouvertures et fermetures du portail manuel selon le panneau d'affichage fixé à l'entrée.
- ne pas se servir de la placette ou l'allée comme parking au même titre que que toutes les parties communes en sous sols.
- les barbecues électrique, gaz, charbon, les planchas, les grills...sont interdits sur les balcons terrasses et rez de jardins.
- la mécanique, le nettoyage des véhicules sont interdits dans les garages, dans les parties communes en sous sol et parkings extérieurs.
- le parc n'est pas une déchetterie, ramasser les déchets ( papiers, masques, bouteille de verre etc...)
- les tontes de pelouses sont interdits le dimanche.
- respecter les massifs, les murets, les pelouses des espaces verts, les bouches d'aérations de garages en extérieur.
- respecter la quiétude de la résidence et pas de tapage nocturne.
- respecter le ménage dans les halls d'immeuble, les étages, les cages d'escaliers et les locaux poubelles.
- Ne rien entreposer dans les local à poubelle en dehors des conteneurs.

**Mr TIXIER réitère l'interdiction faite aux propriétaires et locataires de stationner sur les places de parkings privatives qui ne sont pas les leurs et qui ne constituent pas des parties communes. Il demande également la mise à jour des procédures pour les déménagements et emménagements sur la voie pompier.**

Complémentairement à cette résolution, est jointe au PV une note de Mr TIXIER.

#### **POINT D'INFORMATION N° 22 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).**



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception,

suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

---

### POINT D'INFORMATION N° 23 : VIE DE L'IMMEUBLE



Infiltration du garage de Mme LEFORT : les travaux réalisés ont décalé l'écoulement d'eau sur le garage voisin. Une recherche de fuite complémentaire sera missionnée par le syndic.

Il est demandé à l'entreprise de nettoyage GIRAUD :

- de ne pas vider les eaux sales dans les espaces verts
- vérifier si les garages des bâtiments F sont bien nettoyés régulièrement dans le contrat GIRAUD

Batiment B : la porte du local poubelles est toujours ouverte : la serrure ne ferme pas correctement : missionner un serrurier.

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h24.

---

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

**LE PRÉSIDENT**

M. DESCAMPS PIERRE

**LE SECRÉTAIRE**

M. KAIS Jean Michel

**LE(S) SCRUTATEUR(S)**

M. BOUILLOT FREDERIC

**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

Légende :	
Résolution acceptée	
Résolution refusée	
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	

## Rapport d'activité du Conseil Syndical en 2021

" Le conseil syndical est composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic " Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. (Source : Service public.fr)

C'est dans cette optique que le Conseil Syndical a œuvré en 2021 malgré le nombre réduit de conseillers actifs et disponibles. L'absence de volontaires se fait véritablement sentir. A noter que l'appel aux compétences d'un ancien conseiller nous a rendu de grands services. Nous le remercions vivement.

Nous n'oublions pas de souhaiter la bienvenue aux nouveaux arrivants.

Conformément à leurs attributions les conseillers ont participé aux visites d'immeubles, aux réunions avec le Syndic, éventuellement en présence de prestataires. La communication entre les membres et le Syndic a donné lieu à 200 courriels envoyés, 130 reçus et la copie de 40 bons d'interventions du Syndic aux entreprises. Ce volume d'actions était nécessaire pour traiter les sujets suivants :

Suivi de la réfection des ensembles d'entrée rue Marivaux et Neuf Soleils non conforme aux devis, Importante fuite d'eau dans un garage ayant nécessité d'importants moyens de détection de l'origine et partiellement réparé.

A la demande de résidents peu coopératifs, annulation du nettoyage des portes de garages par leurs utilisateurs. ( domaine privatif ! )

Réalisation de la pose d'anti-chutes de l'accès aux toitures terrasses suivant mandat donné lors de l'Assemblée Générale du 28/09/2020.

Réalisation d'un dossier interne sur l'état des espaces verts pour envisager une suite à donner. Un devis est en attente.

Appels d'offres pour mise en concurrence : Espaces verts – Entretien des portes basculantes et des portails – Ascenseurs – Ménage des locaux communs et service des poubelles - L'entreprise "Jardins + espaces verts" en charge de l'entretien du parc a été retenue en raison d'un devis plus abordable.

Pas de changement pour les autres prestataires. Respect des interventions et le moindre des coûts prévus.

Réunion de contrôle des comptes comptables sur la base de documents envoyés par le Syndic et la consultation du site internet NEXITY. Les observations présentées sur les sujets abordés ont donné lieu à correction. Toutefois il est regrettable d' avoir reçu un compte rendu de cette réunion trop tardivement.

Le Conseil a été prévenu par Monsieur MICHON – copropriétaire – de son intention d'intervenir sur certains éléments comptables avant l'examen de la résolution N° 6.

Réunion de préparation de l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale, Le nombre de résolutions a été largement élargie par notre Syndic sans avis du Conseil Syndical qui en a fait la découverte sur la convocation. En conséquence, pour toutes les résolutions faisant état de l'avis du Conseil Syndical, nous demandons à ce que celui-ci soit donné avant vote en cours de séance.

Les plus importants dossiers à suivre dans l'année ont été :

**La réfection des toits terrasses décidée lors de l'Assemblée Générale du 28/09/2020.**

La réalisation des travaux sur les bâtiments A – D – E par l'entreprise Étancheurs Auvergnats ne s'est pas passée sans problèmes. Les sous-traitants ont utilisé des camions et engins non dimensionnés pour notre environnement. Il en résulte des dégâts tels que la casse de branches du grand cèdre de la placette, Les dégradations de bordures dans l'allée, ainsi que les reprises de goudron, le changement des sabots du portail piétons rue Marivaux, la détérioration de tuyaux de VMC sur le toit du bâtiment E sont en attente de réparations.

Par ailleurs, sur erreur de l'entreprise, des factures erronées ont créé de fausses imputations comptables. Les mètres d'autres bâtiments avaient été affectés pour le 23bis et le 19. La régularisation a eu lieu. ( Annexe 4 du compte de gestion pour travaux )

De plus l'attestation adressée aux copropriétaires pour l'obtention du crédit d'impôt ne permettait pas d'entrer les données nécessaires sur la déclaration IRPP 2022 sur revenus 2021. Sous couvert du Syndic un



mode d'emploi a été créé et diffusé par lui même aux propriétaires concernés.

**La recherche de la meilleure solution pour " le droit à la prise "permettant la recharge des batteries des véhicules électriques et hybrides.**

Réunions avec les prestataires – Études techniques et financières - Une synthèse a été créée et sera commentée par son auteur avant la prise de décision, ( Résolution 20 )

Bien que les conseillers syndicaux ne soient pas des gardiens d'immeubles, ceux-ci n'échappent pas à devoir intervenir en cas d'incivilités. Chaque année nous ne pouvons que nous plaindre du non respect du règlement de copropriété par des résidents irréductibles. Inutile de reprendre la liste depuis le stationnement sur les parkings privatifs jusqu'à la promenade des chiens tenus en laisse de 20 mètres de long, pour que l'animal s'ébatte dans les massifs. Le Conseil demande à ce que la liste du point d'information 21 soit diffusée en particulier aux locataires car ils ne détiennent pas le règlement.

Nous souhaitons que ces aspects soient pris en compte pour que le point d'information 23 ne soit pas un constat d'échec de " la vie de l'immeuble "

En conclusion, sans moyens humains disponibles, il sera difficile de gérer au mieux les tâches relevant des attributions du Conseil syndical. Le risque premier sera l'augmentation des charges de par la nécessité de faire appel à des professionnels dans les domaines de la comptabilité, du juridique et du fiscal. Il n'est pas trop tard pour rejoindre le groupe en exercice.

Des difficultés apparaissent dans la gestion courante du mandat confié à la société NEXITY. Monsieur KAÏS notre interlocuteur, Gestionnaire d'immeuble, grâce à son implication n'en porte pas toute la responsabilité. A plusieurs reprises nous avons signalé ce fait et malgré la promesse d'une réorganisation et d'une embauche nous n'avons pas constaté d'amélioration.

Des décisions claires, des mises en œuvre rapides, des réponses sans ambiguïté aux demandes formulées et la transparence formeraient un ensemble générateur d'une confiance réciproque.

Nous vous remercions de votre attention.

Le Conseil Syndical,

# RESIDENCE MARIVAUX GRAND PARC

19, 19 bis, 21, 23, 23 bis, rue Marivaux et 18, rue des Neufs Soleils  
63000 CLERMONT-FERRAND

## NOTE IMPORTANTE AUX OCCUPANTS

Vous trouverez ci-dessous un rappel de diverses prescriptions du Règlement de copropriété, voire de quelques règles de civisme que certains semblent oublier. Cette note s'adresse aux propriétaires, aux locataires et à leurs invités.

### STANDING de la RESIDENCE

- ❖ Les balcons et rez-de-jardin ne doivent pas être des entrepôts de matériaux divers.
- ❖ Aucun aménagement ou décoration des balcons ou terrasses ne peut être envisagé hormis plantes et mobilier de jardin. Ceux-ci devront être maintenus en parfait état d'entretien.
- ❖ Les jardins privatifs ne pourront être utilisés que comme jardins d'agrément ce qui exclut tout autre usage ; ils doivent être constamment entretenus.
- ❖ Il est interdit d'installer des canisses, palettes, claustras ou autres parois comme pare-vue sur les balcons et terrasses.
- ❖ Les garde-corps ne doivent pas servir d'étendoirs pour les tapis et le linge.
- ❖ Les barbecues (électrique, gaz, charbon), les planchas, les grills, sont interdits sur les balcons, terrasses et rez-de-jardin.
- ❖ Les vélos ne doivent pas être entreposés ni réparés sur les balcons, terrasses, rez-de-jardin ou parties communes. Un local à vélos est prévu à cet effet dans la résidence s'ils ne peuvent pas être entreposés dans les caves ou garages.
- ❖ La mécanique et le nettoyage des véhicules à moteur sont interdits dans les garages, dans les parties communes en sous-sol ou sur les parkings extérieurs.

### LE 'VIVRE ENSEMBLE'

- Respecter la quiétude de la résidence de jour comme de nuit - Pas de musique trop forte – Pas de tapage nocturne.
- Les tontes de pelouses sont interdites le dimanche.
- Le parc n'est pas une déchetterie, il est impératif de ramasser vos déchets (papiers, masques, bouteilles, etc....)
- Respecter les massifs, les murets, les pelouses des espaces verts, les bouches d'aérations de garages en extérieur.
- Respecter le ménage dans les halls d'immeuble, les étages, les cages d'escaliers et les locaux poubelles.
- Pour des raisons de sécurité, aucun produit ou matière volatile ou inflammable ne peut être introduit et conservé dans les garages et autres locaux privatifs.
- Dans les locaux poubelles, ne rien entreposer en dehors des conteneurs et respecter les consignes spécifiques affichées.
- Lors du nettoyage ou des arrosages faits sur les balcons, veiller à la quantité d'eau qui s'écoule via les trop plein sur les terrasses au dessous
- Divagation des animaux : Il ne peut être possédé aucun animal malfaisant, dangereux ou bruyant.
- Les animaux dits de compagnie sont tolérés à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que les déjections soient ramassées. La longueur des lisses devra être réduite afin de ne pas dégrader les massifs de végétaux. Les propriétaires de chiens ne doivent pas les laisser aboyer sur les balcons, terrasses et rez-de jardin.

### ACCES et STATIONNEMENT

- Afin d'assurer la sécurité de la résidence, l'usage de l'allée pompier doit être limité au maximum aux seuls piétons.
- Les ouvertures et fermetures du portail manuel doivent respecter les règles indiquées sur le panneau d'affichage fixé à l'entrée car plusieurs cambriolages se sont déjà produits dans les appartements et garages, de jour comme de nuit.
- Pour ouvrir les cadenas du portail manuel, les clés sont à récupérer auparavant auprès du syndic (52 avenue Julien)
- Il est interdit aux voitures, motos, scooters et livreurs de se servir de la placette, des pelouses ou de l'allée pompier comme d'un parking.
- Il est toléré de faire entrer temporairement un véhicule sur l'allée pompier en cas de déménagement / emménagement.
- Il est interdit de stationner en sous-sol sur les aires de circulations de garage et aucun véhicule stationnant dans un garage ne doit empiéter sur les parties communes des sous-sols.
- Il est interdit aux propriétaires, locataires et artisans de stationner à l'entrée sur les places de parking privatives qui ne sont pas les leurs et qui ne constituent pas des parties communes.
- Il est formellement interdit de stationner sur le parking privatif C31 (logo handicapé) de Mr TIXIER, même pour 5 mn, sous peine de verbalisation et mise en fourrière au même titre que sur la voie publique.