

M. GROH * Alexander

42,av du 8 mai 1945

69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE

Copropriétaire : GROH * Alexander

Lyon, le 11/09/20

PV AG

Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété : LE JARDIN BACCARA BÂT. A & B

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété "LE JARDIN BACCARA BÂT. A & B", daté du 02/09/2020.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Syndic

11, place Bellecour, 69002 LYON - Tél. 04 78 42 01 09 - contact@groupe-evotion.com

S.A.R.L AF Immobilier capital de 320 000€ - RCS Lyon 434 241 899
S.A.S. AF GESTION LYON 2 capital de 12 000€ - RCS LYON 538 000 019
S.A.S AF GESTION BONNEL capital de 1 000€ RCS LYON 749 810 552

Garanties Financières:

Cartes professionnelles N° 012100-01556
Cartes professionnelles N° 132433- 12811
Cartes professionnelles N° 12833

GALIAN

Adhérent N°23903 G
Adhérent N° 44179 V
Adhérent N° 44526 X

ORIAS

N°17002422
N° 16006670
N°17002423

Copropriété :

LE JARDIN BACCARA BÂT. A & B
42 Bis, Ter Av. du 8 mai 1945
69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU
mercredi 2 septembre 2020

Le mercredi 2 septembre 2020 à 18:00, les copropriétaires de la résidence LE JARDIN BACCARA BÂT. A & B sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

ESPACE JULES FERRY
12 JULES FERRY
69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été élargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 54 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 7554 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), M. AMSELLEM Mickaël (138), Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203), Mr ou Mme BATTARD Michel (131), M. et Mme BELL ALAN (229), Mme BENOIT Evelyne (140), M. BIANCHINI* DAVID (155), M. BIRON Cyril 900860 (146), Mr ou Mme BOCCOZ Didier (120) Représenté(e) par Mr ou Mme DERVISSOGLU Vincent, M. BOIZARD NICOLAS (108), Mr ou Mme BOTTALUSCIO Marc JEANDEAU Anne (148), SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. et Mme CHAPEY ALEXANDRE (121), M. COLOMBE PATRICK (13), Indivision COPINET (272), Mme COUTURIER Emilie (151), Mme DELATTRE Valérie (124), M. et Mme DERUAZ* JEAN-CHRISTOPHE (124) Représenté(e) par Mr ou Mme ATTIAS Bernard, Mr ou Mme DERVISSOGLU Vincent (115), M. et Mme DESSEIGNE JEAN-CLAUDE (134), Mr ou Mme DOMPS Fabien (148), M. et Mme FERNOUX PATRICK (143), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), M. GLADEL Joachim (121), Mr ou Mme GOURET Philippe (384), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. GRIGLIO PASCAL (138), M. GROH * Alexander (260) Représenté(e) par M. MOREL* Fabrice, Mr ou Mme HACHANI Yohann, STAGNOLI Maud (141), Mr ou Mme JAILLET Arnad, COTET Marine (110) Représenté(e) par Mr ou Mme BOTTALUSCIO Marc JEANDEAU Anne, Mr ou Mme JUNIQUE François (65), Indivision JURINE C. ET TAPPA KARINE (160), M. KROENER Sébastien (99), M. LAFON CHRISTOPHE (156), M. et Mme MAIRE HENRY-FRANCOIS 900290 (99), M. ou Mme MANIN Olivier (84), M. MOREL* Fabrice (228), Mrs PEREZ J-P. & PANTSIOS S. (203), Mr ou Mme PIERNOT Régis (152), Mr ou Mme PILLIE Robert (109), Melle PONCET MONTANGE SABINE (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. et Mme RISSER Alexandre (129), Mr ou Mme SAWICZ* Isabelle (158), Mr ou Mme SPOSITO Fabrice 900530 (119), Mme STRUYF* Julie (124), Mr ou Mme TONNAR Jeff (125), Madame TRICAUD LEROY Chantal (68) Représenté(e) par Mrs PEREZ J-P. & PANTSIOS S., Mr ou Mme TURZO Florent (155) Représenté(e) par Mr ou Mme GOURET Philippe, M. VACHERON Olivier (131), Mme ou M. VAN GORP Luc (115), M. et Mme VEDRINNE* JEAN-MARC (122) Représenté(e) par Mr ou Mme GOURET Philippe, M. VILLEMONTÉ DE LA CLERGERIE 900580 O. (91) Représenté(e) par Mr ou Mme GOURET Philippe

Sont absents et non représentés:

Mr ou Mme AIT MAHIOUT Kamel (124), M. AMET JEAN-FRANCOIS (149), M. ARMANET * JEAN-PIERRE (9), Mr ou Mme BORDET Olivier (87), M. et Mme CHATTE GERARD (124), M. CHAVENT CEDRIC (118), Mr ou Mme CORNIER* Pierre (130), M. COTARD Jean-Pierre (8), M. COUSIN Arnaud (84), Mr ou Mme FERRARI Olivier 900540 (72), Mr ou Mme GAND Pascal (123), Mme GUIGARD MURIEL (73), Mr ou Mme HACINI Rachid (122), M. LANGERON PASCAL (92), M. ou Mme LEVY Jean-Claude (120), M. MAZOYER YANNICK (91), Mme MORAIS-CORREIA Conceição Maria (108), M. ROSSI * Fabien (9), Mr ou

Mme SCHURCH Mathieu (110), M. et Mme SCHWALL FRANCOIS (13), SCI TCD IMMO (129), M. THENOT Christian (152), Mr ou Mme TRANCHART* Laurent (68), M. TRINCAL Sylvain (109), Mr ou Mme WISNIEWSKI J. - LOUVET F. (116), M. et Mme ZANTA* Maria (87)

ORDRE DU JOUR

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le Conseil Syndical

- 1 - Désignation du Président de séance
- 2 - Désignation du (des) scrutateur(s) de séance
- 3 - Désignation du secrétaire de séance
- 4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical
- 5 - Tenue des Assemblées Générales en visioconférence
- 6 - Dispense à l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic
- 7 - Désignation du Syndic
- 8 - Approbation des comptes
- 9 - Réajustement du Budget courant (N+1)
- 10 - Vote du Budget N+2
- 11 - Décision à prendre pour réajuster le budget sur la base des consommations réelles d'années en années
- 12 - Point sur le rapport de l'audit énergétique - Sans Vote
- 13 - Procédure judiciaire suite à la chute du pin sur la façade du bâtiment C
- 14 - Ratification de la souscription d'un contrat d'entretien des parties communes
- 15 - Validation de la souscription d'un nouveau contrat d'entretien des espaces verts / Délégation de mandat
- 16 - Travaux Espaces Verts / Décision à prendre sur la gestion des espaces verts suite au rapport de M. Fayolle
- 17 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés
- 18 - Travaux de Sécurité / Décision à prendre pour l'installation d'un système de vidéosurveillance
- 19 - Honoraires de gestion sur travaux HORS gestion courante
- 20 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés
- 21 - Travaux de Sécurité / Décision à prendre pour l'usage des ascenseurs
- 22 - Honoraires de gestion sur travaux HORS gestion courante
- 23 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés
- 24 - Travaux Sécurité Piscine / Décision à prendre sur les modifications d'accès de la piscine
- 25 - Honoraires de gestion sur travaux HORS gestion courante
- 26 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés
- 27 - Dossier relatif aux emplacements "libres" des garages qui sont squattés (Commission dédiée : Messieurs Attias et Gouret) - Mission à confirmer
- 28 - Point d'information relatif à l'installation de systèmes de climatisations ou autres types d'installation
- 29 - Demande de Mme/M. COTET- JAILLET d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
- 30 - Demande de Mme CORNIER d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
- 31 - Demande de M. GRIGLIO d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
- 32 - Demande de M. FERNOUX d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
- 33 - Demande de M. JURINE d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
- 34 - Demande de M. HACHANI / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
- 35 - Demande de M. MAZOYER pour l'installation d'une bâche pour la piscine selon courrier annexé
- 36 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés
- 37 - Demandes de M. MAZOYER selon courrier motivé annexé du 1er juin 2020 : (vote sur plusieurs points en sous résolutions)
- 38 - Questions diverses (Pas de vote)
- 39 - Dématérialisation des Convocations et Procès Verbaux d'Assemblées (Sans vote)

RESOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivants sont mises aux voix.

1 - Désignation du Président de séance

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale procède à l'élection du Président de séance pour ouvrir l'Assemblée.

Vote sur la Candidature de : M. AMSELLEM

Monsieur AMSELLEM est élu président de séance.

VOTENT POUR	7111 / 7111 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	443 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
	SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. BIANCHINI* DAVID (155), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

2 - Désignation du (des) scrutateur(s) de séance

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide d'élire un scrutateur de séance.

Vote sur la candidature de M. CHAPEY

Monsieur CHAPEY est élu scrutateur.

VOTENT POUR	7003 / 7003 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	551 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
	SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. BIANCHINI* DAVID (155), M. et Mme CHAPEY ALEXANDRE (121)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

3 - Désignation du secrétaire de séance

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale prend acte que le secrétariat sera assuré par le syndic.

VOTENT POUR	7267 / 7267 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	287 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
	M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. BIANCHINI* DAVID (155), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical

L'assemblée générale prend acte du rapport d'activité du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé et remercie les membres de la commission.

Le rapport du CS est annexé à la présente convocation.

5 - Tenue des Assemblées Générales en visioconférence

L'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 modifie l'ordonnance du 25 mars afin de permettre la tenue d'assemblées générales totalement dématérialisées entre le 1er juin 2020 et le 31 janvier 2021.

L'assemblée générale sans présence physique des copropriétaires.

Jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

Dans ce cas, les copropriétaires participeront à l'assemblée :

- par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.
- en votant par correspondance, avant la tenue de l'assemblée, à l'aide d'un formulaire (dont le modèle sera fixé par arrêté) qui sera à adresser au syndic.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique est impossible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat seront prises au seul moyen du vote par correspondance.

Lorsque le syndic décide de faire application de ces dispositions et que l'assemblée a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins quinze jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information (nouvel art. 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020).

La convocation, la signature de la feuille de présence et du procès-verbal ainsi que la désignation du président de séance sont adaptées (nouvel art. 22-3) :

L'assemblée générale prend acte que des dispositions spéciales ont été mises en oeuvre par le Gouvernement afin de pouvoir tenir les Assemblées Générales suite à l'épidémie de COVID-19.

Cette mesure exceptionnelle pourra donc être mise en oeuvre pour la tenue des Assemblées Générales.

Afin d'éviter un manque de quorum (nombre insuffisant de votants), le syndic propose un formulaire dédié pour le vote par correspondance qu'il faudra donc privilégier en attendant le formulaire type prévu par décret en cours.

Le recours à la visioconférence ne pourra pas être adapté pour le moment car il n'est pas possible avec nos outils actuels d'identifier clairement les personnes qui s'inscriraient (certaines personnes étant inscrites avec des pseudos par exemple...) Nous étudions la mise en place de la visio avec un logiciel adapté répondant aux normes RGPD.

Les personnes qui optent pour le vote par correspondance doivent nous adresser par courrier ou mail leur bulletin dûment complété et signé.

Il y aura donc 3 moyens de "participer" aux votes de l'Assemblée : (afin de limiter le nombre de personnes présentes en salle le vote par correspondance est donc à privilégier)

- le Bulletin de vote par correspondance annexé permettant de suivre vos instructions si vous ne venez pas (à remplir et à adresser au syndic avant l'AG)
- la présence à l'assemblée en respectant les consignes sanitaires (masque, gestes barrière et stylo personnel)
- le Pouvoir complété et signé afin de vous faire représenter.

Résolution non votée

na

12

6 - Dispense à l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic.

VOTANT POUR 6190 / 10000 tantièmes

VOTANT CONTRE 676 / 10000 tantièmes

Indivision COPINET (272), M. et Mme RISSER Alexandre (129), Mme STRUYF* Julie (124), Mme COUTURIER Emilie (151)

ABSTENTION 688 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. BIANCHINI* DAVID (155), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

7 - Désignation du Syndic

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce jointe : Contrat de syndic EVOTION

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne le GROUPE EVOTION, AF GESTION LYON 2, dont le siège social est situé 11 Place Bellecour à 69002 LYON en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 1/07/2020 pour une période de 1 An.

Soit une période allant du 1/07/2020 jusqu'au 30/06/2021. Le contrat est renégocié commercialement à 12 000 € TTC.

L'Assemblée générale mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

VOTANT POUR 7027 / 10000 tantièmes

VOTANT CONTRE 124 / 10000 tantièmes

Mme STRUYF* Julie (124)

ABSTENTION 403 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

8 - Approbation des comptes

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité nécessaire : Article 24

Les comptes ont été vérifiés préalablement avec les membres du Conseil Syndical.

Pièces annexes :

La répartition individuelle de chacun est annexée à la présente assemblée générale sur la base des comptes présentés.

- L'état financier après répartition, au 31/12/2019 (annexe 1),
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 1/01/2019 au 31/12/2019, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition

En détail les dépenses de charges courantes sont de :
137 395,86 € sur la base du vote de 142 000 €

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :
Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

VOTANT POUR	7151 / 7151 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	403 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

9 - Réajustement du Budget courant (N+1)

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve le réajustement du budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 1/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 138 000 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

Une régularisation des 1er appels de fonds appelés sur l'ancienne base, sera faite à partir du prochain trimestre.

VOTANT POUR	7266 / 7266 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	288 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

10 - Vote du Budget N+2

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après délibération, fixe le budget de l'exercice N+2 à la somme de 138 000 € pour la période du 1/01/2021 au 31/12/2021.

VOTANT POUR	7266 / 7266 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
-------------	---

VOTANT CONTRE NEANT
ABSTENTION 288 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

11 - Décision à prendre pour réajuster le budget sur la base des consommations réelles d'années en années
majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ayant approuvé le réajustement du budget courant ainsi que le budget N+2 décide que les consommations d'eau froide, eau chaude et calories seront appelées sur la base des consommations réelles réajustées au réel après chaque arrêté comptable.

Cette particularité permettra à chacun d'avoir ses provisions ajustées au réel de ses consommations habituelles et ainsi éviter d'avancer les charges sur la base des tantièmes.

Pour la partie calories, il restera la déperdition répartie aux tantièmes chauffage.

A défaut, le budget sera appelé comme d'accoutumée.

VOTANT POUR 7171 / 7171 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTANT CONTRE NEANT
ABSTENTION 383 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. BOIZARD NICOLAS (108), M. FLEURY CHRISTOPHE (119)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

12 - Point sur le rapport de l'audit énergétique - Sans Vote

Point sur le rapport de l'audit énergétique - Sans Vote

Le Bâtiment A signale beaucoup de perturbation sur le chauffage et demande au syndic de se rapprocher du prestataire pour voir s'il est possible de régler la distribution.

Lors de la prochaine réunion de vérification des comptes, le Conseil Syndical analysera avec le syndic les consommations pour débattre de nouveau de ce point relatif aux pertes d'énergie.

13 - Procédure judiciaire suite à la chute du pin sur la façade du bâtiment C
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

Laius : L'entreprise OSEPIAN est en charge de l'entretien des espaces verts de la copropriété, suivant contrat en date du 6 mars 2017.

En date du 27 septembre 2017, le syndic a fait réaliser une étude par l'ONF, préconisant la coupe de 6 Pins dans des délais de 6 mois à 1 an.

Ce rapport a été communiqué à l'entreprise OSEPIAN, laquelle a établi un devis d'intervention en date du 29 septembre 2017 afin que la Copropriété puisse voter les dits travaux nécessaires.

Le devis de l'entreprise OSEPIAN a été accepté en date du 19 juin 2018, après que les copropriétaires aient voté la décision d'intervention et versé les appels de fonds correspondants.

Par courriel en date du 18 octobre 2018, l'entreprise OSEPIAN a indiqué programmer des travaux d'engazonnement courant novembre 2018, et les travaux d'abattage et plantations pour début janvier 2019.

L'un des arbres est tombé dans la nuit du 12 novembre 2018, endommageant la façade de la copropriété du Jardin Baccara Bâtiment C sise 42 Av. du 8 Mai 1945 à Tassin.

Le coût des travaux de reprise des dommages est le suivant :

- mesures conservatoires, mise en sécurité 1.020 € TTC déjà réglés en urgence par le syndic
- travaux de réfection du bâtiment 15.632,40 € TTC selon devis de l'entreprise METALLU MPA à l'origine de la construction
- travaux d'évacuation du pin tombé 696 € TTC déjà payés en urgence

- remplacement de la clôture 1.474 € TTC, sur devis
Soit une somme totale de 18.822,40 Euros.

Une déclaration de sinistre a été adressée à la société ALLIANZ IARD, assureur multirisque de l'immeuble.
La compagnie a opposé un refus de garantie aux motifs que la force du vent n'était pas suffisante pour justifier la prise en charge et que le défaut d'entretien était incontestable, dans la mesure où l'arbre ayant causé les dommages était en attente d'abattage.

Le syndic, confronté à ces refus a consulté un avocat, Maître BERTHELON, conseil du syndicat des copropriétaires, qui a, par courrier recommandé en date du 13 juin 2019, demandé à l'entreprise OSEPIAN de lui confirmer qu'elle acceptait de procéder au règlement de la somme de 18.222,40 € TTC correspondant au préjudice subi par le syndicat en raison du manquement de cette dernière à ses obligations contractuelles.

Maître BERTHELON a, par courrier recommandé du même jour, réclamé à la société ALLIANZ IARD de revenir sur son refus de garantie.

Suivant courrier officiel en date du 12 juillet 2019, le conseil de l'entreprise OSEPIAN a indiqué que son client refusait de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires.

Dans ce contexte, le syndic demande au syndicat des copropriétaires l'autorisation d'engager toute action au nom du syndicat des copropriétaires à l'encontre de l'entreprise OSEPIAN et de la société ALLIANZ IARD aux fins d'obtenir la condamnation de ces dernières du préjudice subi consécutivement à la chute d'un arbre de la copropriété dans la nuit du 12 novembre 2018.

Un constat d'huissier contradictoire a été diligenté sur les conseils de l'avocat en présence des 2 détracteurs et de l'entreprise METALLU MPA qui a commandé le matériel pour les réparations mais aucune de ces personnes ne s'est présentée le 15 novembre dernier malgré une convocation de la part du syndic avec accusé de réception. Le constat d'huissier, alors fait en présence du syndic, atteste de l'état des désordres afin de compléter le dossier auprès du Tribunal compétent.

Résolution :

Au vu des explications fournies par le syndic, l'assemblée générale :

- donne mandat au syndic pour engager toute action judiciaire appropriée au nom du syndicat des copropriétaires à l'encontre de :
 - * Monsieur Franck OSEPIAN, Entreprise OSEPIAN,, entrepreneur individuel, domicilié 480 route de Reyrieux – 69730 GENAY ;
 - * La société d'assurance ALLIANZ IARD, dont le siège social est sis 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS
- en vue d'obtenir la condamnation de ces derniers à indemniser le syndicat des copropriétaires de la Résidence JARDIN DE BACCARA Bâtiment C sise 42 Av. du 8 Mai 1945 à Tassin de tous les dommages subis consécutivement à la chute d'un arbre de la copropriété JARDIN BACCARA A/B sises 42 Ter, Bis Av. du 8 Mai 1945 à Tassin dans la nuit du 12 novembre 2018 ;
- donne mandat au syndic pour former tout recours éventuel à l'encontre de la décision à intervenir ;
- plus généralement donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- prend acte de la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de se joindre à l'action engagée par le syndicat des copropriétaires dès lors qu'il(s) a (ont) un intérêt à agir à titre individuel. Les frais afférents à cette action seront pris en charge directement par le(s) copropriétaire(s) concerné(s) ;
- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale.

Cette procédure a déjà été votée par les Copropriétaires du Jardin Baccara Bâtiment C lors de l'AGE du 20/12/2019 pour information.

VOTANT POUR	6643 / 10000 tantièmes
VOTANT CONTRE	65 / 10000 tantièmes
M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65)	
ABSTENTION	846 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. BOIZARD NICOLAS (108), M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. et Mme DESSEIGNE JEAN-CLAUDE (134), Mr ou Mme PIERNOT Régis (152), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

14 - Ratification de la souscription d'un contrat d'entretien des parties communes

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité nécessaire: Article 24

Suite aux différentes déconvenues et après plusieurs rendez-vous, il a été procédé à la résiliation du contrat d'entretien de l'entreprise ECS chargée du nettoyage des parties communes.

Dans le respect du budget actuel, le syndic a validé, en accord avec le Conseil Syndical, un nouveau contrat avec l'entreprise AF NET.

L'assemblée générale ratifie le changement d'entreprise de nettoyage.

Le budget tient déjà compte de l'actualisation de ce poste.

Cela représente une baisse de la dépense afférente en passant à 1 464 € TTC/mois contre 1 534.23 € TTC/mois actuellement soit une économie annuelle de 842.76 € pour la copropriété.

VOTENT POUR 7136 / 7136 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 418 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

15 - Validation de la souscription d'un nouveau contrat d'entretien des espaces verts / Délégation de mandat

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

Majorité nécessaire: Article 25

Suite aux différentes déconvenues et après plusieurs rendez-vous, il a été procédé à la résiliation à titre conservatoire du contrat d'entretien des Espaces Verts avec l'entreprise OSEPIAN. Il reste encore des sujets non traités par l'entreprise malgré les engagements (jardinières des toitures-terrasses entre-autre)

Dans le respect du budget actuel, le syndic a validé, en accord avec le Conseil Syndical, un nouveau contrat avec l'entreprise Fayolle (Univers du Paysage à Vourles)

Les entreprises suivantes ont ainsi été mises en concurrence :

-Sté Essentiel & Domicile

-Sté JPL Espaces Verts

-Sté Fayolle - Univers du Paysage

L'assemblée générale ratifie le changement d'entreprise d'espaces verts au profit de la Société FAYOLLE – Univers du Paysage

VOTENT POUR 7136 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 418 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

16 - Travaux Espaces Verts / Décision à prendre sur la gestion des espaces verts suite au rapport de M. Fayolle
majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée Générale après avoir entendu le rapport de la Commission Espaces Verts élue l'an passé, prend acte du rapport et fixe un budget d'entretien pour l'exercice comptable 2020.

Le budget des charges courantes a été adapté afin de "contenir" un plan pluriannuel de travaux d'entretien liés à la préservation des espaces boisés de la Résidence et à la valeur patrimoniale rattachée à espaces verts du Jardin de Baccara.

L'assemblée générale, après délibération décide de valider une enveloppe budgétaire de 3 500 € pour la gestion des espaces verts selon rapport de la Commission Espaces Verts, sous couvert du Conseil Syndical et de l'avis technique de M. Fayolle.

Ce dossier se décompose en 2 parties :

*Une première partie consiste en la mise à plat des urgences confirmées avec la Commission sur une base de 2 400 € TTC.

*Une deuxième partie consiste à replanter 3 arbres en remplacement de ceux abattus pour un budget de 4 656 € TTC. Sur ce point la Commission opte plutôt sur la plantation de 2 arbres soit un budget maximal de 3 216 € TTC.

Il faudra donc convenir d'un appel de fonds spécifique pour la plus value résultant de la différence entre le prévisionnel de 3 500 € des travaux d'entretien des espaces verts intégré au budget et le cumul des 2 parties soit un écart de 2 116 €.

Le syndic ne propose pas d'honoraires sur ce point.

VOTANT POUR	7136 / 7136 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	418 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

17 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés
majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré demande au syndic de faire un appel de fonds travaux dédié à la plus value correspondant aux travaux d'espaces verts soit la somme de 2 116 € TTC.

Une simulation de votre quote-part est annexée pour information.

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

100 % le 1/10/2020.

L'Assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTANT POUR	7136 / 7136 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	418 / 7554 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

MA

JZ

18 - Travaux de Sécurité / Décision à prendre pour l'installation d'un système de vidéosurveillance
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés, et après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical sur ce sujet.

Le syndic a reçu, avec la participation active de votre conseil syndical, 3 sociétés qui ont répondu sur un cahier des charges précis à savoir : pouvoir filmer les accès principaux depuis les sous sols ainsi que les 2 halls d'entrées (soit 4 caméras + 2 factices dissuasives). Il est prévu un enregistreur 8 entrées afin de pouvoir étendre au besoin le nombre de caméras par la suite.

Une simulation de la quote-part de chacun est jointe sur la base du devis le moins disant (env. 50 € par logement)

*Offre Sté RCF pour 3 799.40 € TTC (voir devis annexé)

Il est prévu une réunion de mise en place et de formation sur site avec une petite commission dédiée du CS.

*Offre SGS Sécurité pour 5 543.12 € TTC (voir devis annexé) / Contrat de maintenance annuel en sus de 190.80 € TTC comprenant 1 visite Mais pas les dépannages éventuels.

*Offre Sté TELEGIL pour 5 164.50 € TTC (voir devis annexé) / Contrat de maintenance annuel en sus de 432 € TTC comprenant 1 visite et les dépannages éventuels.

* décidera d'effectuer les travaux suivants: Installation d'un système de vidéosurveillance avec plusieurs caméras situées stratégiquement.

retiendra la proposition présentée par l'entreprise la mieux disante s'élevant à 5 500 euros T.T.C.,
L'entreprise la mieux disante étant RCF, elle sera reçue une nouvelle fois afin de revoir l'offre avec plus de caméras aux endroits stratégiques dans la limite du budget alloué.

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en MASSE GENERALE.

VOTENT POUR 6225 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 1041 / 10000 tantièmes

M. BOIZARD NICOLAS (108), M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), M. BIANCHINI* DAVID (155),
Mr ou Mme DERVISSOGLU Vincent (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), Mme
DELATTRE Valérie (124), Mme STRUYF* Julie (124), M. GLADEL Joachim (121)

ABSTENTION 288 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

19 - Honoraires de gestion sur travaux HORS gestion courante
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

L'Assemblée Générale ayant approuvé au point précédent les travaux de sécurisation des parties communes vote les honoraires du syndic propres à cette gestion HORS gestion courante.

Le syndic fixe ses honoraires à 120 € TTC.

VOTENT POUR 6427 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 288 / 10000 tantièmes

M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), Mme STRUYF* Julie (124)

ABSTENTION 839 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. BIANCHINI* DAVID (155), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), Mme COUTURIER Emilie (151), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

20 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

L'Assemblée Générale après délibération :

Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux travaux votés à la résolution n°14 selon les modalités suivantes : en DEPENSES GENERALES

***100 % le 1/10/2020**

Les modalités ainsi définies permettront au Syndic d'être en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans le marché.

Cet échéancier correspond pour une exécution des travaux :

L'Assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTANT POUR	7398 / 10000 tantièmes
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	156 / 10000 tantièmes
SA BOUYGUES IMMOBILIER (156)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

21 - Travaux de Sécurité / Décision à prendre pour l'usage des ascenseurs

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

Dans la continuité de la sécurisation de la résidence, le CS a déjà procédé à l'installation de poignées fixes limitant les intrusions aux étages et aux garages en cas d'intrusion malveillante depuis les halls.

Pour l'ascenseur, il s'agirait d'installer un système digicode limitant l'accès aux paliers d'étages car étant donné que les sous sols communiquent entre eux, il faut que les 2 accès possibles soient réalisés ensemble au même moment.

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

*Offre Schindler pour l'installation de 3 digicodes pour l'usage des cabines d'ascenseurs A et B (fournitures+ raccordements...)

- Coût couplé pour les bâtiments A et B de 768.70 € TTC + 1 320.02 € TTC soit un total de 2 088.72 €.

Le syndic a renégocié l'offre qui est ramené commercialement à 1 858.19 € TTC.

L'assemblée retient la proposition présentée par l'entreprise Schindler s'élevant à un total cumulé de 1 858.19 euros T.T.C.,

L'assemblée générale décide que cette somme sera appelée en Masse Générale considérant cette sécurisation comme commune à l'ensemble de la Résidence.

L'Assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTANT POUR	4046 / 6978 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTANT CONTRE	3220 / 6978 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mr ou Mme TURZO Florent (155), M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. BIANCHINI* DAVID (155), Mr ou Mme PILLIE Robert (109), M. et Mme VEDRINNE* JEAN-MARC (122), M. VACHERON Olivier (131), M. et Mme CHAPEY ALEXANDRE (121), M. GROH * Alexander (260), Mr ou Mme DERVISSOGLOU Vincent (115), M. LAFON CHRISTOPHE (156), M. et Mme DERUAZ* JEAN-CHRISTOPHE (124), M. ou Mme MANIN Olivier (84), Mme DELATTRE Valérie (124), M. MOREL* Fabrice (228), Mr ou Mme GOURET Philippe (384), Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203), M. AMSELLEM Mickaël (138), M. GLADEL Joachim (121), M. VILLEMONT DE LA CLERGERIE 900580 O. (91), Mr ou Mme BOCCOZ Didier (120)

ABSTENTION 288 / 7266 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

22 - Honoraires de gestion sur travaux HORS gestion courante

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

Le syndic ne facturera pas d'honoraires sur ce point

23 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

L'Assemblée Générale après délibération :

Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux travaux votés à la résolution n°21 selon les modalités suivantes : en DEPENSES GENERALES

***100 % le 1/11/2020**

Les modalités ainsi définies permettront au Syndic d'être en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans le marché.

Cet échéancier correspond pour une exécution des travaux :

L'Assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTANT POUR 6706 / 10000 tantièmes

VOTANT CONTRE 164 / 10000 tantièmes

M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164)

ABSTENTION 684 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), Mme COUTURIER Emilie (151), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

24 - Travaux Sécurité Piscine / Décision à prendre sur les modifications d'accès de la piscine

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

L'Assemblée Générale après avoir constaté que certains résidents qui n'habitent plus la résidence continuent de venir impunément, que certains autres occupants ne respectent pas les règles, que les portes sont parfois laissées ouvertes décide de limiter l'accès avec un système vigik et un portillon sécurisé sur système à ventouse de rentension.

Les utilisateurs auront ainsi un seul badge vigik par logement et le syndic pourra ainsi gérer les départs des occupants en déprogrammant au besoin les badges non rendus/perdus (système INTRATONE)

Une liste serait alors dressée et tenue à jour par le syndic.

*Offre Sté EUROPE CLES pour 1 736 € TTC avec installation d'une centrale vigik indépendante du système actuel (INTRATONE), une ventouse de rentension (force 300 kilos) avec un potelet de sortie déporté.

*Offre Sté AATI pour 2 979.90 € TTC (voir devis annexé)

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

L'assemblée retient la proposition présentée par l'entreprise EUROPE CLES s'élevant à 1 736 euros T.T.C.,

- * précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:
 - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense (DEPENSES PISCINE)

VOTENT POUR 522 / 872 tantièmes
VOTENT CONTRE 36 / 872 tantièmes
Mme DELATTRE Valérie (12), Mme STRUYF* Julie (12), M. GLADEL Joachim (12)
ABSTENTION 86 / 872 tantièmes
Mr ou Mme TURZO Florent (15), M. FLEURY CHRISTOPHE (12), M. et Mme VEDRINNE* JEAN-MARC (10), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (12), Mr ou Mme GOURET Philippe (29), M. VILLEMONTÉ DE LA CLERGERIE 900580 O. (8)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

25 - Honoraires de gestion sur travaux HORS gestion courante

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

Le syndic ne facturera pas d'honoraires.

26 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

L'Assemblée Générale après délibération :

Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux travaux votés à la résolution n°20 selon les modalités suivantes : en DEPENSES PISCINE

***100 % le 1/12/2020**

Les modalités ainsi définies permettront au Syndic d'être en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans le marché.

L'Assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTENT POUR 590 / 872 tantièmes
VOTENT CONTRE 15 / 872 tantièmes
M. et Mme FRANCIA STEPHANE (15)
ABSTENTION 39 / 872 tantièmes
M. FLEURY CHRISTOPHE (12), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (12), Mme COUTURIER Emilie (15)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

27 - Dossier relatif aux emplacements "libres" des garages qui sont squattés (Commission dédiée : Messieurs Attias et Gouret) – Décision à prendre pour l'acquisition des 19 emplacements dont la Société BOUYGUES IMMOBILIER est encore propriétaire sur la Résidence Jardin de Baccara A/B.

double majorité de l'article 26 de la loi modifiée le 21 juillet 1994 (Art.26 al.4), soit un nombre de voix égal aux deux tiers des voix des présents et représentés et la majorité des copropriétaires (présents ou non). (2ème vote suite à une assemblée précédente)

Messieurs ATTIAS et GOURET prennent la parole sur ce sujet afin d'informer les Copropriétaires des suites données à leurs investigations.

Après avoir entendu le rapport de la Commission dédiée, l'Assemblée Générale décide :

De valider l'acquisition des emplacements appartenant à Bouygues Immobilier à l'euro symbolique non reversé en l'état au profit de la Copropriété.

Ce point a été confirmé entre temps par Bouygues et leur notaire par email.

Il a été négocié en amont la prise en charge des frais inhérents par Bouygues Immobilier.

L'assemblée générale délègue pouvoir au syndic pour signer tous les actes afférents.

VOTANT POUR	7554 / 10000 tantièmes et 54 / 80 membres
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette **résolution est adoptée à la majorité de l'article 26.**

28 - Point d'information relatif à l'installation de systèmes de climatisations ou autres types d'installation

Le syndic fait lecture du cahier des charges relatif à l'installation de climatisations au sein de la Résidence.

Chaque demande doit être formulée par écrit et adressée au syndic au préalable pour décision à porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Les dossiers doivent impérativement contenir : le descriptif des travaux, fiches techniques, schémas d'implantation, devis et attestations des entreprises.

29 - Demande de Mme/M. COTET- JAILLET d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Demande de Mme/M. COTET- JAILLET (Lot principal n° 203 au RCP) d'installation d'une climatisation selon demande annexée.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
 - faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
 - souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.
- Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.
- Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR 6816 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 205 / 10000 tantièmes

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), Mme BENOIT Evelyne (140)

ABSTENTION 533 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

30 - Demande de Mme CORNIER d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Demande de Mme/M. CORNIER (Lot principal n° 204 au RCP) d'installation d'une climatisation selon demande annexée.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR 6816 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 205 / 10000 tantièmes

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), Mme BENOIT Evelyne (140)

ABSTENTION 533 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

31 - Demande de M. GRIGLIO d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Demande de M. GRIGLIO (Lot principal n° 266 au RCP) d'installation d'une climatisation selon demande annexée.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

12

12

VOTENT POUR 6816 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 205 / 10000 tantièmes

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), Mme BENOIT Evelyne (140)

ABSTENTION 533 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

32 - Demande de M. FERNOUX d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Demande de M. FERNOUX (Lot principal n° 409 au RCP) d'installation d'une climatisation selon demande annexée.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR 6816 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 205 / 10000 tantièmes

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), Mme BENOIT Evelyne (140)

ABSTENTION 533 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

33 - Demande de M. JURINE d'installer une climatisation / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Demande de M. JURINE (Lot principal n° 261 au RCP) d'installation d'une climatisation selon demande annexée.

(Le dossier est en cours de réalisation et devra parvenir au syndic au plus tard le jour de l'assemblée)

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR 6816 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 205 / 10000 tantièmes

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), Mme BENOIT Evelyne (140)

ABSTENTION 533 / 10000 tantièmes

SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GREGOT* Jean-Philippe (115), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), M. COLOMBE PATRICK (13)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

34 - Demande de M. HACHANI / Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

Résolution non votée car le dossier de Monsieur Hachani n'est pas prêt.
Monsieur Hachani présentera son dossier ultérieurement.

35 - Demande de M. MAZOYER pour l'installation d'une bâche pour la piscine selon courrier annexé
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

L'assemblée générale est informée de la demande formulée par Monsieur Mazoyer visant à installer une bâche de protection pour la piscine.

Le prestataire TERE0 n'est pas en mesure de chiffrer cette installation étant donné la configuration en "L" de la piscine. Une autre société a été sollicitée pour ce chiffrage ainsi que pour l'entretien du bassin (ARCHI'GREEN) - un rdv technique a été organisé par le syndic le 17 juin 2020.

*Offre Archi'Green pour 5 250 € TTC en annexe avec une bâche type filet voir pièces jointes et descriptif du produit.

Après délibération, l'assemblée générale décide de valider cette installation selon offre de l'entreprise ARCHI'GREEN.

Nb : Concernant l'usage de la piscine, le syndic rappelle que l'usage de la piscine COLLECTIVE PRIVEE doit se faire dans le respect des autres. Le règlement d'usage de la piscine est affiché pour le respect de ces règles.

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 611 / 872 tantièmes

ABSTENTION 33 / 872 tantièmes

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (6), M. FLEURY CHRISTOPHE (12), Mr ou Mme PIERNOT Régis (15)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

36 - Modalité des appels de fonds relatifs aux travaux votés
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

Résolution devenue sans objet.

37 - Demandes de M. MAZOYER selon courrier motivé annexé du 1er juin 2020 : (vote sur plusieurs points en sous-résolutions)
majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix), avec possibilité d'appliquer l'article 25-1.

Demandes de M. MAZOYER selon courrier motivé annexé : (vote sur plusieurs points en sous-résolutions)

174

72

1-1 Demande de M. MAZOYER pour la modification du Règlement de Copropriété afin d'inscrire une mention d'interdiction des barbecues, planchas au charbon et à gaz.

1-2 Demande de M. MAZOYER afin d'obliger les résidents à être obligatoirement munis de leur bracelet à l'intérieur de l'espace dédié à la piscine à partir de 14 ans (ou 11 ans)

1-3 Demande de M. MAZOYER afin d'interdire l'usage des transats, chaises longues, matelas gonflables, et autres produits du même type dans l'espace dédié à la piscine.
Interdiction des parasols également.

1-4 Demande de M. MAZOYER pour l'installation de panneaux d'affichages afin d'annoncer l'obligation pour les utilisateurs de l'ascenseur de demander la mise en place des bâches de protection lors des aménagements/déménagements ou le transport de charges volumineuses pour ne pas dégrader l'ascenseur.

1-5 Demande de M. MAZOYER aux fins de prévoir un ponçage et l'application d'un produit pour éviter les échardes au niveau du platelage de la piscine.

*Retour chiffrage de l'entreprise ARCHI'GREEN pour 8 047.80 € TTC.

Si ce point est validé, il conviendra alors de fixer les modalités d'un appel de fonds hors charges courantes.

1-6 Demande de M. MAZOYER pour l'installation d'un miroir sur chacun des 2 portails de sortie des garages afin de pouvoir contrôler la présence de piétons, trottinettes... afin d'éviter un accident

*Retour du chiffrage LA PORTE BLINDEE pour 1335.40 € TTC si l'on équipe chacune des 2 sorties de 2 miroirs.

Si ce point est validé, il faudra procéder à un appel de fonds dédié hors charges courantes.

Pour la plupart de ces points proposés par M. Mazoyer, une simple modification du règlement intérieur est proposée. En cas d'inscription de ces points au Règlement de Copropriété, un vote à l'unanimité est alors nécessaire.

L'assemblée générale est amenée à se prononcer sur chaque sous-résolution ; certains chiffrages sont en cours et seront alors annoncés par le syndic en Assemblée.

VOTENT POUR	975 / 10000 tantièmes M. BOIZARD (108), MME PONCET MONTAGNE (105), M. BATTARD (131), M. SPOSITO (119), M. JUNIQUE (65), M. VAN GORP (115), M. KROENER (99), M. MAIRE HENRY-FRANCOIS (99), M. DESSEIGNE (134)
VOTENT CONTRE	5772 / 10000 tantièmes

ABSTENTION	807 / 10000 tantièmes M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), M. FRANCIA (164), M. COUTURIER (151), M. PIERNOT (152)
------------	--

L'assemblée retient toutefois que la sortie des parkings peut être dangereuse et demande au syndic de prévoir d'autres chiffrage pour l'installation de miroirs.

Concernant le platelage de la piscine, un entretien régulier n'ayant pas été réalisé il sera proposé d'autres chiffrage à la prochaine réunion.

38 - Questions diverses (Pas de vote)

Questions diverses (Pas de vote)

Il est rappelé que la taie des haies est à faire 2 fois par an

Monsieur Battard a démissionné du Conseil Syndical

39 - Dématérialisation des Convocations et Procès Verbaux d'Assemblées (Sans vote)

majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La loi Alur permet la dématérialisation des convocations aux assemblées générales des copropriétaires ainsi que des procès-verbaux.

Le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015, relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis a pour objet d'adapter le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication permettant ainsi l'envoi dématérialisé des convocations aux assemblées via un dispositif sécurisé.

Les envois dématérialisés sont horodatés, authentifiés et peuvent être signés électroniquement via l'outil de signature de la plate-forme.

Les accusés de réception de chaque destinataire sont récupérés par la solution et des registres permettent de tout contrôler en temps réel.

Le Groupe Evotion a mis en place la dématérialisation selon la norme Eidas en vigueur depuis janvier 2019 via AR24.

Un tuto a été adressé aux intéressés et le syndic tient à sa disposition des formulaires dédiés.

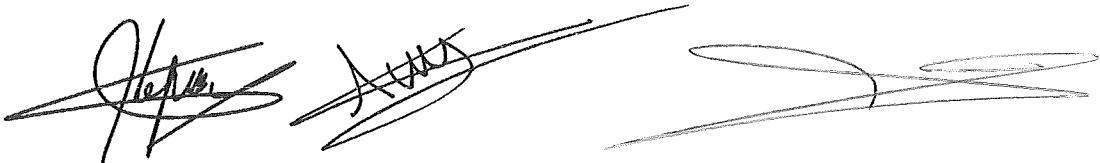
Certaines personnes ont fait part au syndic de leur souhait de recevoir toutes les convocations et procès verbaux sous forme électronique. Une liste est dressée et suivie par le syndic.

****Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée 20h50****

L'ASSESEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.