

Procès verbal de l'assemblée générale 2022

Le samedi 1er octobre 2022 à 10h00, les copropriétaires du 14 Quai du Port 45550 Saint Denis de l'Hôtel se sont réunis au 14 Quai du Port 45550 Saint Denis de l'Hôtel en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic bénévole qui leur a été adressé par e-mail le 29/08/22.

Le syndic bénévole est représenté par Monsieur BIRAY Dominique.

Il est adressé une feuille de présence qui fait ressortir que4..... copropriétaires sur 4 sont présents ou valablement représentés.

Pour rappel :

Mr LANSON Bastien : 329 tantièmes

Mme CHAMBON Catherine : 170 tantièmes

Mr BIRAY Dominique : 170 tantièmes

Mr LEGOFF David : 331 tantièmes

Les présents ou représentés sont :

Mr / Mme : BIRAY DOMINIQUE	représentant : 170	tantièmes
Mr / Mme : CHAMBON CATHERINE	représentant : 170	tantièmes
Mr / Mme : LE GOFF DAVID	représentant : 331	tantièmes
Mr / Mme : LANSON BASTIEN	représentant : 329	tantièmes

Représentant1000..... / 1000 tantièmes.

Les absents et non représentés sont :

Mr / Mme :	représentant :	tantièmes
Mr / Mme :	représentant :	tantièmes
Mr / Mme :	représentant :	tantièmes
Mr / Mme :	représentant :	tantièmes

Représentant / 0 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N° 1 – Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (soit 501 tantièmes).

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

Mr LANSON Bastien

Ont voté contre : – Se sont abstenus : – Ont voté pour : 1000/1000 – Cette résolution est adoptée / n'est pas adoptée.

RESOLUTION N° 2 – Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (soit 501 tantièmes).

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Mme CHAMBON Catherine

Ont voté contre : – Se sont abstenus : – Ont voté pour : 1000/1000 – Cette résolution est adoptée / n'est pas adoptée.

RESOLUTION N° 3 – Désignation du secrétaire de séance. Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (soit 501 tantièmes).

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit Monsieur BIRAY Dominique

Ont voté contre : – Se sont abstenus : – Ont voté pour : 1000/1000 – Cette résolution est adoptée / n'est pas adoptée.

RESOLUTION N° 4 – Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexes). Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (soit 501 tantièmes).

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges du dit exercice pour un montant de 4 601,51 EUROS TTC.

Ont voté contre : – Se sont abstenus : – Ont voté pour : 1000/1000 – Cette résolution est adoptée / n'est pas adoptée.

RESOLUTION N° 5 – Désignation du syndic bénévole (contrat joint à la convocation en annexe). Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'Article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée doit immédiatement procéder à un second vote à la majorité prévue à l'Article 24 (soit 1 000 tantièmes).

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic bénévole Mr BIRAY Dominique. Le syndic bénévole est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01 janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2023.

RESOLUTION N° 10 – Règlement intérieur. Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (soit 501 tantièmes).

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de valider le règlement intérieur en annexe.

Ont voté contre : – **Se sont abstenus :** – **Ont voté pour :** 1000 / 1000 –
Cette résolution est adoptée / n'est pas adoptée.

RESOLUTION N° 11 – Elagage des arbres. Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (soit 501 tantièmes).

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de faire élaguer ² arbres suivants le plan en annexe.

Ont voté contre : – **Se sont abstenus :** – **Ont voté pour :** 1000 / 1000 –
Cette résolution est adoptée / n'est pas adoptée.

RESOLUTION N° 12 – Abattage des arbres. Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (soit 501 tantièmes).

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de faire abattre 1 arbre suivant le plan en annexe.

Ont voté contre : 1000 – **Se sont abstenus :** – **Ont voté pour :** / 1000 –
Cette résolution est adoptée / n'est pas adoptée.

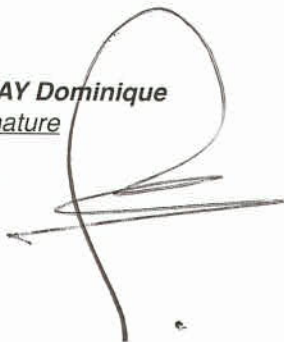
RESOLUTION N° 00 – Questions diverses. Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote .

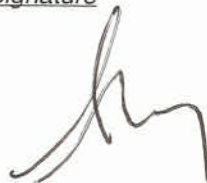
- Abattage d'un accacia tous les 2 ans NON
- Plantation d'arbustes, de fruitiers, arbres à papillon, cactus... →
- Devis pour la réfection de la rampe d'accès aux garages.

Bon pour accord sur le PV ci-joint du 1er octobre 2022.

BIRAY Dominique
Signature



LANSON Bastien
Signature



ELISSALDE Catherine
Signature

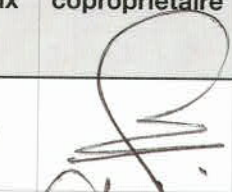





LE GOFF David
Signature



Feuille de présence

Assemblée générale des propriétaires de l'immeuble situé 14 Quai du Port à St Denis de l'Hôtel (45550), tenue le 1er octobre 2022

Numéro des lots	Nom, prénom et adresse des copropriétaires	Tantièmes des parties commune	Nombre de voix	Signature du copropriétaire	Nom du mandataire	Signature du mandataire
2 A	BIRAY Dominique - 14 Quai du Port - 45550 St Denis de l'Hôtel	170	170			
2 B	CHAMBON Catherine - 2 bis rue Deleau - 92200 Neuilly sur Seine	170	170			
3 et 4	LE GOFF David - 14 Quai du Port - 45550 St Denis de l'Hôtel	331	331			
5	LANSON Bastien - 134 rue Saint Maur - 75011 Paris	329	329			

Soit 4 copropriétaires représentant ensemble 1000 tantièmes sur 1000.

Certifiée exacte.

Le Président de séance, M. **LANSON Bastien**.

Signature :



CONTRAT DE SYNDIC NON PROFESSIONNEL

(Conforme au contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

ENTRE LES SOUSSIGNÉES PARTIES

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :
14 Quai du Port - 45550 St Denis de l'Hôtel

Représenté pour le présent contrat par Mr LANSON Bastien agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **1er octobre 2022**.

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **1er octobre 2022**.

Mr BIRAY Dominique exerçant en qualité de syndic bénévole.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an (1). Il prendra effet le **01 Janvier 2023** et prendra fin le **31 Décembre 2023**(2). Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime. La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

5. Fiche synthétique de copropriété (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son

bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires par le biais du site internet : <http://residencelanson.ovh/>. Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

6. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit :

- forfait annuel : 0€

7. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

8. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice clos.

9. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndicat :
LANSON Bastien
134 rue Saint Maur
75011 Paris

Pour le syndic :
BIRAY Dominique
14 Quai du Port
45550 St Denis de l'Hôtel

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 1er octobre 2022 à St Denis de l'Hôtel (45550)

Le syndicat

Le syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967). (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable. (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du : 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ; 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ; 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

RESIDENCE

3/ 2018 Elagage

3

SK

4/ 2020 Elagage

4

9/ 2018 Elagage
9/ 2020 Elagage
9/ 2021 Abattage

~~9~~

8/ 2021 Elagage

8

7

de

6/ 2020 Elagage

6

1/ 2021 Elagage + coupe lierre

1

2

5/ 2018 Elagage
5/ 2021 Elagage

5

LOIRE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA RESIDENCE LANSON 14 QUAI DU PORT - 45550 SAINT DENIS DE L'HÔTEL

**Afin d'assurer la tranquillité et la propreté de la résidence
chacun des occupants devra se conformer au présent
règlement intérieur.**

ARTICLE 1 – Majorité

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale intéressée, à la majorité des 3/4 (trois/quarts) des voix. Ce règlement traitera notamment de la vie en commun dans la résidence.

ARTICLE 2 – Esthétique-Harmonie

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni affiche, ni réclame.

Le placement de bannes solaires aux terrasses est autorisé.

Le placement d'une toile et/ou d'une natte (en bambou par exemple) à l'intérieur des balustrades des balcons est interdit. Il est aussi interdit d'accrocher du linge aux balustrades des balcons.

Il est interdit de placer une antenne parabolique en toiture, sur un balcon ou sur tout autre endroit visible de la résidence. La raison en est qu'on ne peut prendre le risque d'abîmer l'étanchéité de la toiture sur laquelle il est par ailleurs interdit de circuler.

ARTICLE 3 – Dépôts dans les parties communes

Parmi les parties communes, le passage vers les garages, l'entrée, l'escalier devront être maintenus libre en tout temps ; le parking en face des garages est interdit, sauf pour décharger ou charger de façon temporaire.

ARTICLE 4 – Animaux

Les occupants de la résidence sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans la résidence des chiens, chats et oiseaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou manque de propreté (déjections), la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 (trois/quarts) des voix présentes.

Dans le cas où la tolérance serait subrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes les sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Toutes les dégradations et déjections causées par les animaux dont ils ont la garde seront à la charge de leur propriétaire.

ARTICLE 5 – Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants de la résidence devront toujours habiter suivant la notion juridique du bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs, notamment entre 22h et 07h. Les occupants ne pourront incommoder leurs voisins par l'usage de poste de radio, télévision ou autres, notamment entre 22h et 07h.

ARTICLE 6 – Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans la résidence aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Il est en outre interdit d'entreposer où que ce soit des matériaux de construction, déchets, gravats, végétaux, etc...

ARTICLE 7 – Garages

D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et/ ou emplacements de voitures. Le stationnement dans la zone de recul des garages est interdit même pour le propriétaire du dit garage. En dehors des garages le stationnement devra se faire sur le quai du port en bas de la résidence. Ceci afin de faciliter l'accès aux pompiers.

La rampe d'accès aux garages ne doit pas être utilisée en cas de gel, de neige ou de fortes pluies.

ARTICLE 8 – Ordures ménagères

Les ordures ménagères (poubelles) doivent être sorties uniquement entre 19 heures et l'heure du passage du camion de ramassage. En dehors de ces horaires les poubelles devront être entreposé dans le jardin de chaque occupant.

ARTICLE 9 – Absence des occupants

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra s'arranger pour rendre possible l'accès de son logement en cas d'urgence en donnant au propriétaire le nom d'une personne qui soit facilement joignable.

Compte CA Courant Copro 2021

Désignation	Date	Montant	Mode
A nouveau	01/01/20	1 698,32 €	
Apport Eau 2020 CHAMBON Catherine	02/01/21	126,41 €	Virement
Apport Eau 2020 LANSON Bastien	05/01/21	858,91 €	Virement
Apport 1T21 BIRAY Dominique	12/01/21	163,20 €	Virement
Apport 1T21 LE GOFF David	17/01/21	317,76 €	Virement
CHQ 8377178	22/01/21	-1 241,23 €	Chèque
Apport 1T21 BASTIEN Lanson	26/01/21	315,84 €	Virement
CHQ 8377179	26/01/21	-4,99 €	Chèque
Apport 1T21 CHAMBON Catherine	01/02/21	163,20 €	Virement
CHQ 8377181	01/02/21	-232,19 €	Chèque
CHQ 8377180	10/02/21	-924,00 €	Chèque
CHQ 8377182	10/02/21	-12,40 €	Chèque
CHQ 8377183	10/02/21	-3,99 €	Chèque
Apport 2T21 BIRAY Dominique	03/03/21	163,20 €	Virement
Prélèvement OVH	15/03/21	-20,04 €	Prélèvement
Apport 2T21 BASTIEN Lanson	16/03/21	315,84 €	Virement
Apport 2T21 LE GOFF David	17/03/21	317,76 €	Virement
Remise de chq AXA	18/03/21	26,15 €	Chèque
Apport 2T21 CHAMBON Catherine	30/03/21	163,20 €	Virement
CHQ 8377184	08/04/21	-47,59 €	Chèque
Prélèvement OVH	16/04/21	-3,59 €	Prélèvement
CHQ 8377185	19/04/21	-6,15 €	Chèque
Intérêts PS CA	10/05/21	0,23 €	Virement
Apport 3T21 BIRAY Dominique	15/06/21	163,20 €	Virement
Apport 3T21 LE GOFF David	23/06/21	317,76 €	Virement
Apport 3T21 BASTIEN Lanson	24/06/21	315,84 €	Virement
Apport 3T21 CHAMBON Catherine	13/07/21	163,20 €	Virement
CHQ 8377186	14/07/21	-324,00 €	Chèque
CHQ 8377187	16/08/21	-324,00 €	Chèque
Apport 4T21 BIRAY Dominique	09/09/21	163,20 €	Virement
Apport 4T21 LE GOFF David	12/09/21	317,76 €	Virement
Apport 4T21 BASTIEN Lanson	27/09/21	315,84 €	Virement
Apport 4T21 CHAMBON Catherine	08/10/21	163,20 €	Virement
CHQ 8377188	12/10/21	-47,59 €	Chèque
CHQ 8377190	05/11/21	-897,27 €	Chèque

Apport Eau 2021 BIRAY Dominique	25/11/21	255,45 €	Virement
Apport Eau 2021 LANSON Bastien	26/11/21	435,12 €	Virement
Apport Eau 2021 CHAMBON Catherine	26/11/21	134,46 €	Virement
Apport Eau 2021 LE GOFF David	01/12/21	239,62 €	Virement
CHQ 8377189	02/12/21	-324,00 €	Chèque
CHQ 8377191	06/12/21	-12,20 €	Chèque
Apport 1T22 BIRAY Dominique	12/12/21	204,00 €	Virement
CHQ 8377192	13/12/21	-1 064,65 €	Chèque
Apport 1T22 LE GOFF David	20/12/21	397,20 €	Virement
Apport 1T22 CHAMBON Catherine	21/12/21	204,00 €	Virement
Total		2929,99 €	

Compte CA Sociétaire Copro 2021

Désignation	Date	Montant	Mode
A nouveau	01/01/21	15,00 €	
Total		15,00 €	

Charges prévisionnelles 2023

		COPRO				
Désignation		Lot n° 2A	Lot n° 2B	Lot n° 3 et 4	Lot n° 5	Lot n° 6
		BIRAY Dominique	ELISSALDE Catherine	LE GOFF David	LANSON Bastien	Copro
Tantième Talus		171	171	327	331	1000
Tantième Voirie		169	169	335	327	1000
Tantième Total		170	170	331	329	1000
Charges	Montant	Lot n° 2A	Lot n° 2B	Lot n° 3 et 4	Lot n° 5	Lot n° 6
Assurance : RC	250,00 €	42,50 €	42,50 €	82,75 €	82,25 €	250,00 €
Site internet : Résidence Lanson	30,00 €	5,10 €	5,10 €	9,93 €	9,87 €	30,00 €
Espace vert du 01/01/20 au 31/12/20	1 440,00 €	244,80 €	244,80 €	476,64 €	473,76 €	1 440,00 €
Elagage 3 arbres + abattage 1 arbre	1 000,00 €	170,00 €	170,00 €	331,00 €	329,00 €	1 000,00 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total annuel des charges	2720,00 €	462,40 €	462,40 €	900,32 €	894,88 €	2720,00 €

