



## **RECUEIL DES DÉCISIONS D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES & DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Suite à la suggestion faite au cours de l'Assemblée Générale du 19 Avril 2014, le Conseil Syndical s'est efforcé de récapituler sur ce document, toutes les décisions d'Assemblées Générales et les dispositions du Règlement de Copropriété susceptibles de vous être utiles. Ce recueil n'a pas la prétention d'être exhaustif ; merci de nous faire part de vos suggestions.

Nous vous rappelons que vous pouvez également les retrouver sur le site internet dédié à la Résidence : <http://cristallines-archipel.wifeo.com/dcisions-ag.php>.

### **CONSEIL SYNDICAL 2014-2015**

<b>Nom, Prénom</b>	<b>Adresse résidence</b>	<b>Adresse e.mail</b>
<b>BERINGER Jean-Michel</b>	<b>Villa 70</b>	<b>jmberinger@orange.fr</b>
<b>HERVOUET Jean-Marc</b>	<b>Archipel 2 - C 2</b>	<b>hervouet.jean-marc@wanadoo.fr</b>
<b>MOREL Nathalie</b>	<b>Archipel 2 - C 1</b>	<b>nathalie.morel15@orange.fr</b>
<b>PASTOR François</b>	<b>Villa 67</b>	<b>mfpastor@aol.com</b>
<b>SERRE Frédéric</b>	<b>Archipel 1 - A 2</b>	<b>fred-annick.serre@laposte.net</b>
<b>TAVERNIER Guy</b>	<b>Villa 80</b>	<b>guy.tavernier457@orange.fr</b>

21 Avril 2014

P/Le Conseil Syndical,

François PASTOR

## -1- ANIMAUX

Règlement de copropriété - page 53 :

Les animaux, mêmes domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

En aucun cas les chiens ne devront errer dans les parties communes.

## -2- ANTENNES

Règlement de copropriété - page 53 :

Une ou plusieurs antennes collectives de télévision pourront être installées sur le toit des bâtiments principaux.

L'installation d'antennes individuelles extérieures est interdite.

## -3- ASSEMBLEES GENERALES

A.G. du 11/04/2009 : 7° résolution :

Fixation de la date de l'Assemblée Générale : après discussion portant notamment sur les honoraires relatifs à l'AG tenue hors heures ouvrables, l'A.G. à la majorité maintient le principe de l'A.G. le Samedi avant Pâques.

## -4- BRUITS

Règlement de copropriété - page 53 :

...Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

## -5- CLIMATISATIONS

A.G. du 11/04/1998 : 19° résolution :

...les copropriétaires présents, à l'unanimité des présents et représentés, décident que la pose d'appareil de climatisation est interdite sur la copropriété, tant que les copropriétaires n'auront pas fourni au syndic des dossiers complets, permettant d'examiner le dossier au cas le cas, en Assemblée générale.

A.G. du 20/04/2004 : 9° résolution :

... le syndic rappelle que de nombreux contentieux sont en cours entre copropriétaires...il est indispensable que les appareils fassent l'objet d'une part de plans précis proposés aux voisins, d'autre part d'engagements de la part du fournisseur de nombre de décibels qui seront émis et les gênes qui pourraient être occasionnés aux différents voisins, car rappelons que ces personnes peuvent dormir fenêtres ouvertes l'Été. Enfin, tout appareil de climatisation ne devra pas être vu par les copropriétaires, circulant sur les allées piétonnes de la résidence.

A.G. du 19/04/2014 : 11° résolution :

L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de tous les copropriétaires installant des climatisations ou effectuant des travaux sans autorisation préalable d'Assemblée Générale.

**-6- COMPTEURS INDIVIDUELS D'EAU FROIDE**

A.G. du 03/04/2010 : 12° résolution :

- Installation de compteurs divisionnaires d'eau froide : adopté à la majorité des présents et représentés.

Seront installés vers le mois de Septembre des compteurs à relève manuelle pour Archipel et des compteurs à télé relève pour Cristallines.

Un forfait de 500 € sera appliqué à tout copropriétaire qui ne mettra pas ses clés à disposition pour installation du compteur à l'intérieur de sa villa.

Un forfait de 250 € sera appliqué en cas de télé relève non effectuée, si le copropriétaire ne permet pas l'intervention d'un technicien pour résoudre ce problème.

En cas de compteur bloqué, mandat est donné au Conseil Syndical pour prendre toute décision susceptible de résoudre ce problème.

**-7- CONSEIL SYNDICAL**

A.G. du 14/04/2001 : 5° résolution :

Avant de procéder au renouvellement des membres du Conseil Syndical, l'A.G. décide de mettre en place un règlement intérieur au niveau du Conseil Syndical. Dans la mesure où un membre élu serait non représenté ou non excusé à 2 réunions du conseil syndical, ou, dans la mesure où un membre du conseil syndical serait absent ou non représenté à l'assemblée générale, il sera démissionné d'office. L'A.G. à l'unanimité accepte cette règle.

**-8- DEPOT SAUVAGE DE VEGETAUX**

A.G. du 19/04/2003 : 12° résolution :

Compte tenu du non respect de certains occupants et des aggravations de factures suite à des dépôts sauvages de gravats ou de déchets verts, lorsqu'un propriétaire jettera des ordures de façon inopinée, il pourra être sanctionné par la copropriété d'un forfait de 100 Euros.

**-9- ESPACES VERTS PRIVATIFS**

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'ensemble immobilier, le syndic sera chargé en cas de carence des copropriétaires intéressés de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

A.G. du 19/04/2003 : 10° résolution :

Il est rappelé aux propriétaires des villas et appartements en rez-de-jardin de bien vouloir entretenir leur haie pour qu'elle ne gêne pas la circulation piétonne et le voisinage.

De façon à éviter toute difficulté dans la mesure où les propriétaires ne feraient pas le nécessaire pour tailler les haies, pourront l'être par le syndic, des photos seront prises au préalable.

Le syndic tient à rappeler que les interventions qu'il est susceptible de faire ne se feront qu'en dernier recours, en cas de gros problème.

Il est demandé par contre, à chaque copropriétaire, de faire le nécessaire pour entretenir correctement son jardin.

A.G. du 19/04/2014 : 12° résolution :

L'Assemblée générale, après avoir délibéré donne l'autorisation au syndic après mise en demeure restée infructueuse de procéder à l'entretien des espaces verts privés aux frais exclusifs des copropriétaires défailants.

## **-10- FENÊTRES**

A.G. du 11/04/2009 : 12° résolution :

Cahier des charges pour le changement des fenêtres : conformément à l'avis du Conseil Syndical, à la majorité, l'A.G. définit le cahier des charges suivant : ne changer en rien l'aspect actuel, même teinte et mêmes dimensions que l'existant.

## **-11- HARMONIE DE L'IMMEUBLE**

Règlement de Copropriété - Page 51 :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps,.....loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

## **-12- LIBRE ACCES**

Règlement de copropriété - page 54 :

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou au syndic. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

## **-13- LOCATION**

A.G. du 14/04/2001 : 15° résolution :

Compte tenu des problèmes constatés au niveau de certains locataires, il est précisé que bon nombre de propriétaires louent par agence, bon nombre de propriétaires louent directement leurs logements.

Les copropriétaires présents demandent à ce que la responsabilité des copropriétaires bailleurs puisse être directement engagée en cas de difficultés avec les locataires.

Il conviendra pour cela que les copropriétaires qui constatent des difficultés, le signalent le plus rapidement au syndic, avec un maximum de précisions : numéro de villa ou d'appartement, date des incidents constatés

Cette résolution recueille l'unanimité des présents ou représentés.

## -14- MURS DE CLÔTURE

### A.G. du 07/04/2012 : 11° résolution :

L'Assemblée Générale approuve le cahier des charges joint à la convocation concernant les murs de clôture et décide que celui-ci sera à respecter à partir de la présente assemblée générale.

*(Je tiens ce cahier des charges à disposition sur simple demande à mfpastor@aol.com)*

## -15- PARABOLES

### A.G. du 11/04/1998 : 1° résolution :

Dans un même ordre d'idée, concernant les paraboles, toute parabole est interdite sur la copropriété. Tout copropriétaire désireux de faire une installation devra fournir un dossier complet au syndic, permettant de voir l'installation qui sera faite, le cheminement des cables, etc...

### A.G. du 14/04/2001 : 17° résolution :

L'A.G. donne plein pouvoir au syndic et au conseil syndical pour déterminer tant sur Archipel I et II que sur les Cristallines, les endroits où les paraboles pourraient être éventuellement posées.

Les copropriétaires seront dans l'obligation de suivre les recommandations faites par le syndic et le conseil syndical. Toute installation sauvage faite en dehors du principe retenu, sera enlevée aux frais du copropriétaire contrevenant.

Cette résolution recueille l'unanimité des présents et représentés.

### A.G. du 19/04/2003 : 15° résolution :

Tout copropriétaire d'Archipel I ou II souhaitant placer une antenne parabolique devra placer celle-ci à l'intérieur de sa loggia pour qu'elle ne soit pas visible de l'extérieur et ne dépasse pas les façades.

Un schéma et une photo devront au préalable être envoyés au syndic, dans l'hypothèse où pour une considération technique, l'antenne devrait être posée ailleurs, un schéma très précis indiquant le pourquoi de l'installation en toiture devra être communiqué au syndic.

## -16- PARKINGS

Règlement de copropriété - page 52 :

...Les emplacements de parking devront servir uniquement de parking et ne pourront pas servir d'ateliers de réparation ni être aménagés pour le stationnement permanent ou l'hivernage de bateaux ou caravanes.

## -17- PISCINE

A.G. du 11/04/2009 : 8° résolution :

Après un débat sur une date fixe ou variable (Ascension ou Pentecôte), l'Assemblée Générale décide du jour d'ouverture de la piscine : le 15 MAI et de son jour de fermeture : 30 SEPTEMBRE de chaque année.

SURVEILLANCE PISCINE :

A.G. du 03/04/2010 : 17° résolution :

Emploi d'un salarié pour surveillance de la piscine et mise en place de bracelets d'identification : adopté à la majorité des présents et représentés.

Chaque copropriétaire se verra remettre 6 bracelets : tout échange de bracelet détérioré ou usagé se fera au prix de revient de 1 € environ ; toute demande de bracelet supplémentaire (quelqu'en soit la cause) sera facturée 30 €.

Il sera possible de déléguer un copropriétaire voisin ou un membre du conseil syndical pour récupérer (avec mandat écrit) les bracelets, soit auprès de Foncia Béziers, soit auprès de l'Agence Foncia du Cap. A charge pour les copropriétaires de les récupérer ensuite auprès de la personne qu'ils auront mandatée.

### **EXTRAITS DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA PISCINE**

- Les règles élémentaires de sécurité, d'hygiène et de tenue ne doivent jamais être perdues de vue.
- Chaque usager utilise les équipements sportifs *sous sa seule responsabilité...*
- Les enfants mineurs ne sont admis .....*que sous la responsabilité exclusive de leurs parents.*
- L'accès est interdit *aux personnes atteintes de maladie contagieuses ou porteuses de lésions cutanées ou de blessures.*
- Chaque usager *devra se doucher avant d'accéder au bassin.*
- Les usagers devront avoir à tout moment *une tenue et un comportement décents.*
- *Les chaussures sont interdites dans l'aire de la piscine ainsi que l'accès des animaux.*
- Toute détérioration .... oblige son auteur à remplacement ou remboursement.
- Chaque usager est tenu de respecter et de faire respecter le Règlement Intérieur de la piscine.

## -18- RAVALEMENT DES MURS DES VILLAS

A.G. du 11/04/1998 - 19° résolution :

Suite à une demande d'un copropriétaire, il est rappelé que les murs des villas, comme des immeubles, sont des parties communes, en conséquence, lorsque le ravalement de façade sera effectué, même si un copropriétaire de villa, pour une raison ou pour une autre a repeint sa maison, il devra participer à la réfection du ravalement, en fonction des décisions prises en Assemblée Générale.

A.G. du 07/04/2007 : 16° résolution : réalisation du ravalement des façades des villas

L'A.G. après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, décide :

Résolution rejetée par 3648 tantième contre et 756 tantièmes pour.

## -19- RECHERCHE DE FUITES D'EAU

A.G. du 30/03/2013 : 12° résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, approuve la proposition jointe à la convocation du règlement relatif à l'imputation des frais de recherche de fuites d'eau de copropriété : (voir ci-dessous).

La copropriété est informée par l'alerte fuite d'une consommation anormale.

La recherche de fuite est diligentée par le Syndic afin de déterminer son origine.

- S'il s'agit d'une fuite sur le réseau ou avant compteur : les frais de recherche et de réparations sont à charge de la copropriété.
- S'il s'agit d'une fuite privative (après compteur) : les frais de recherche et éventuellement de réparation sont à charge du copropriétaire concerné. En outre, si une relève exceptionnelle de compteurs s'avère nécessaire pour identifier précisément la ou les fuites, les frais relatifs à cette relève sera à charge du ou des copropriétaires concernés.



## **-20- RETUBAGE DES VILLAS EN CAS DE FUITE D'EAU**

A.G. du 03/04/2010 : 14° résolution :

Retubage des villas : approbation du principe de réalisation de travaux de retubage par bloc de 4 villas en cas de fuite avérée sur l'une d'elles : adopté à la majorité des présents et représentés.

Selon devis fourni par C.I.DURAN, 500 € par villa soit 2000€ pour un bloc de 4 villas : ces frais seront affectés en Charges Générales Villas.

## **-21- SITE INTERNET DE LA RESIDENCE**

A.G. du 3 Avril 2010 : 10° résolution :

- Site Internet de la Résidence : approbation de la création du site de la Résidence Cristallines-Archipel : adopté à la majorité des présents et représentés.

## **-22- TELECOMMANDES**

A.G. du 14/04/2001 : 14° résolution :

... il est rappelé que les copropriétaires doivent faire le nécessaire pour ne pas laisser les télécommandes à l'intérieur des véhicules.

Désormais, lorsqu'un copropriétaire perdra sa télécommande, la nouvelle télécommande lui sera facturée au prix de 500F.

Par contre, lorsqu'un copropriétaire aura cassé sa télécommande, à partir du moment où cette dernière sera ramenée au syndic, la nouvelle lui sera facturée toujours sur le prix de base actuel.

## **-23- TRAVAUX**

A.G. du 03/04/2010 : 18° résolution :

L'A.G. en application de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967 et après avoir délibéré, donne pouvoir au Conseil Syndical de demander au syndic d'assigner en référé des copropriétaires qui ont réalisé des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble sans autorisation d'Assemblée Générale.

A.G. du 19/04/2014 : 11° résolution :

L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de tous les copropriétaires installant des climatisations ou effectuant des travaux sans autorisation préalable d'Assemblée Générale.

**-24- TUBAUTOS**

A.G. du 26/03/2005 : Questions diverses :

Il sera mis à l'ordre du jour de l'A.G. 2006, le dossier STOP PARKING . Jusqu'à cette date aucune installation ne devrait être faite. (à noter que ce sujet n'a pas été abordé à l'AG de 2006).

A.G. du 23/04/2011 : 13° résolution :

Autorisation à M. & Mme CLEMENT d'effectuer des travaux d'installation d'un poteau bloc parking sur leur emplacement de stationnement : résolution rejetée à la majorité.

**-25- USAGE DES PARTIES COMMUNES**

Règlement de copropriété - page 87 :

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel...les entrées et couloirs, ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfant ou autres.

**-26- UTILISATION DES FENETRES ET BALCONS**

Règlement de copropriété - page 51 :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

**-27- VERANDAS**

**A.G. du 10/04/2004 : 12° résolution :**

Concernant la demande de Monsieur MONNET de construire une véranda, le syndic rappelle que les seules types de vérandas autorisées sont celles effectuées suivant le principe demandé à l'époque par Mr GONTIER.....Il est néanmoins rappelé que toute construction de véranda doit obtenir l'accord des copropriétaires voisins.

Par ailleurs, le syndic rappelle que l'accord donné par l'A.G. ne dispense en aucun cas le propriétaire de déposer une autorisation de travaux auprès des services de la Mairie.

**A.G. du 07/04/2007 : 14° résolution :**

L'A.G. décide d'accepter la villa n° 11 de Mr DUPERRIER comme nouvelle référence d'agrandissement de la surface habitable des villas sous réserve des accords des villas voisines.