



**CONVOCAION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE**

CHAMFLEURY
ASL CHAMFLEURY
78960 VOISINS LE BRETONNEUX

Madame, Monsieur, cher copropriétaire,

Nous vous prions d'assister à l'assemblée générale extraordinaire de votre résidence qui se tiendra le :

**Mardi 10 décembre 2024 à 21h00
Maison des associations
37 avenue du plan de l'église
78960 VOISINS LE BRETONNEUX**

Vous serez appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Désignation du bureau de l'assemblée
2. Projet de modifications des Statuts et Procédures du Cahier des Charges actuellement en vigueur
3. Fenêtre de toit en façade
4. Résolution proposée par les résidents ; Mme et M. JARRY - Système protégeant le passage par la montée de garage pour les copropriétaires de lots rue de la Mérantaise

Vous trouverez ci-joint :

- . Projet de décisions
- . Un certificat de présence/pouvoir (voir modalités d'utilisation sur le document)

Dans l'attente du plaisir de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, cher copropriétaire, l'expression de nos sentiments distingués.

Quentin RIBOUR

PROJET DE DÉCISIONS
DESIGNATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE
Majorité simple des membres présents ou représentés

1ÈRE DÉCISION

L'assemblée générale est présidée par le président de l'association syndicale qui est assisté par le secrétaire.

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

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

Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandats.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du bureau, outre monsieur AFONSO en qualité de président de séance :

- Scrutateur de séance :

- Scrutateur de séance :

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

STATUTS ET PROCEDURES : PROJET DE MODIFICATIONS

2,01 INFORMATION

Les modifications des Statuts et Procédures sont indiquées en GRAS dans les paragraphes "proposition modificative" et concernent les articles figurants sur le Cahier des Charges actuellement en vigueur et consultable sur le site de Chamfleury : www.chamfleury.com.

Pas de vote

MISE EN FORME DU CAHIER DES CHARGES

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.02

L'Assemblée générale de Chamfleury autorise le Comité Syndical, dans le cadre de la révision du cahier des charges, à procéder à des corrections formelles comme par exemple :

- l'abréviation « ASLC » est remplacée par « ASL de Chamfleury »
- l'Association Syndicale et l'Association Syndicale Libre sont remplacées par « l'ASL de Chamfleury »
- le « Répertoire des Matériaux Homologués » est remplacé par « Dossier Informations Pratiques »
- le terme « site » est remplacé par « www.chamfleury.com »
- le « cabinet de syndic » est remplacé par le « mandataire désigné »

2. Statuts de l'Association Syndicale Libre Chamfleury

2.1 COMPOSITION

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.03

Actuellement en vigueur, page 11 :

Par le seul fait de leur acquisition, tous les titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, sur des lots de CHAMFLEURY, ci- dessus désignés, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre.

Le consentement exigé par l'article 5 de la Loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente Association résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière.

De convention expresse, seront assimilés aux propriétaires, les titulaires d'un démembrement droit de propriété, tel que l'usufruit ou la nue-propriété, ainsi que les propriétaires indivis, étant précisé que ceux-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès de la présente association.

Si une Société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente Association Syndicale est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Proposition modificative :

Par le seul fait de leur acquisition, tous les titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, sur des lots de CHAMFLEURY, ci- dessus désignés, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente **ASL de Chamfleury**.

Le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 pour adhérer à la présente Association résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière.

De convention expresse, seront assimilés aux propriétaires, les titulaires d'un démembrement droit de propriété, tel que l'usufruit ou la nue-propriété, ainsi que les propriétaires indivis, étant précisé que ceux-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès de la présente association.

Si une Société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente Association Syndicale est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

2.4 Comité Syndical

2.4.1 FORMATION

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.04

Actuellement en vigueur : Amendement voté en AGE le 14 avril 2021

L'Association Syndicale est administrée par un Comité de quinze (15) personnes maximum appelées Syndics, choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, élues par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après.

Un syndic titulaire, dans l'impossibilité de se rendre à une séance du Comité pourra donner procuration à un autre membre du Comité dans la limite d'un seul pouvoir par personne.

Le Comité Syndical ne délibère valablement que si la moitié des syndics plus un est présent physiquement.

2.4.1 Formation remplacé par Organisation

Proposition modificative :

L'Association Syndicale est administrée par un Comité de quinze (15) personnes maximum appelées Syndics, choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, élues par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après.

Lorsque le nombre de candidats éligibles est supérieur au nombre de sièges à pourvoir, les candidats élus seront ceux qui recueilleront le plus grand nombre de voix. D'autre part, si deux

candidats ou plus venaient à obtenir le même nombre de voix, un second vote serait organisé afin de les départager.

Un syndic titulaire, dans l'impossibilité de se rendre à une séance du Comité pourra donner procuration à un autre membre du Comité dans la limite d'un seul pouvoir par personne.

Le Comité Syndical ne délibère valablement que si la moitié des syndics plus un est présent physiquement **ou en visioconférence.**

Le quorum du Comité Syndical est calculé en fonction du nombre d'élus au Comité Syndical.

Exemple : pour 13 Syndics en fonction, le quorum sera fixé à 7

Les Membres du Comité s'engagent dès la 1ère réunion en signant la charte du Comité Syndical.

2.4 Comité Syndical

2.4.1 FORMATION (2EME PARAGRAPHE)

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.05

Actuellement en vigueur, page 12:

2ème paragraphe :

Les Syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élira chaque année lors de la première réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours les syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration ou dont le mandat a pris fin.

3ème paragraphe :

Les syndics sont rééligibles leur mandat peut cependant prendre fin : par anticipation, par suite de décès, par suite de démission volontaire, par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale, par suite de trois absences successives aux réunions du Comité Syndical non excusées et non motivées.

2.4.1 Formation remplacé par Organisation

Proposition modificative :

2ème paragraphe :

Les Syndics sont élus pour trois (3) ans.

A l'issue de l'Assemblée Générale, les syndics sont appelés à renouveler, lors d'un vote, les instances et fonctions des membres du Comité Syndical.

3ème paragraphe :

Les syndics sont rééligibles, cependant, leur mandat peut prendre fin par anticipation : par suite de démission, de révocation prononcée par l'Assemblée Générale, et de trois absences successives aux réunions du Comité Syndical non excusées et non motivées.

2.4 Comité Syndical

2.4.1 FORMATION (4EME PARAGRAPHE)

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.06

Actuellement en vigueur, page 12 :

4ème paragraphe :

Dans le cas où le mandat d'un des syndics viendrait à prendre fin par anticipation, il sera remplacé par l'un des syndics suppléants. Le mandat du suppléant sera considéré comme se substituant au syndic défaillant et prendra fin à la date à laquelle le mandat du syndic défaillant aurait dû expirer.

2.4.1 Formation remplacé par Organisation

Proposition modificative :

4ème paragraphe :

Dans le cas où le mandat d'un des syndics viendrait à prendre fin par anticipation , il sera remplacé par un nouveau syndic élu lors de l'Assemblée Générale suivante. Le quorum sera recalculé en fonction du nombre d'élus.

2.4 Comité Syndical

2.4.2 FONCTIONNEMENT

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.07

Actuellement en vigueur, page 13 :

Amendement voté en AGE 14 avril 2021 :

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins deux fois par trimestre, excepté aux mois de juillet et Août. Il doit en outre être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par la moitié des syndics plus un. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

Exception faite des décisions concernant la modification du bâti qui suivent les règles édictées à ces chapitres, les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en Justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

Le Comité Syndical pourra faire l'objet d'un règlement intérieur dont le texte devra être approuvé par l'assemblée Générale statuant à la majorité simple.

Proposition modificative :

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit en outre être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par **la moitié des syndics plus un.** La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

Le Comité Syndical ne délibère valablement que si la moitié des syndics plus un est présent physiquement ou bien en visioconférence.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple, exception faite des décisions concernant la modification du bâti qui suivent les règles édictées à ces chapitres.

Chaque réunion du Comité Syndical fait l'objet d'un compte rendu. Celui-ci est soumis à l'approbation des membres du Comité Syndical. Le compte rendu est accessible à tous les membres de L'ASL Chamfleury sur le site www.chamfleury.com.

Le Comité Syndical pourra faire l'objet d'un règlement intérieur dont le texte devra être approuvé par l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple.

Ajout :

Le Bureau chargé d'assurer la gestion des affaires courantes est composé du Président, des deux vice-présidents, du Trésorier, du Secrétaire, du Délégué aux Affaires Juridiques et des responsables de commission. Un compte-rendu est communiqué à l'ensemble des syndics.

Le Comité Syndical reste la seule instance habilitée à prendre des décisions, dans le cadre de ses attributions.

Toute dépense supérieure à 1.500 € doit être validée par le Comité Syndical. Chaque année, la somme sera votée en Assemblée Générale lors d'une résolution.

2.4 Comité Syndical

2.4.3 ROLE ET PRÉROGATIVES

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.08

Actuellement en vigueur, page 14 :

4ème paragraphe – alinéas 3 et 4

Tient et met à jour la liste des Projets Types et le Registre des Matériaux Homologués dans le respect des règles d'urbanisme et du langage architectural définis dans le Cahier des Charges.

Met en œuvre les sanctions prévues en cas de violation du Cahier des Charges et demande au Président d'exercer les poursuites nécessaires.

Proposition modificative :

4ème paragraphe - alinéas 3 et 4

Tient et met à jour le Dossier Informations Pratiques sur notre site www.chamfleury.com dans le respect des règles d'urbanisme et du langage architectural définis dans le Cahier des Charges.

Met en œuvre tout processus de conciliation ou de médiation, en cas de manquement au Cahier des Charges. Si la conciliation ou la médiation n'aboutit pas, il demande au Président d'exercer les poursuites nécessaires.

2.5 Le bureau

2.5.1 GÉNÉRALITÉS - FORMATION

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.09

Actuellement en vigueur, page 14 :

Le Bureau est élu au sein du Comité Syndical, lors de sa première réunion, laquelle doit se tenir au plus tard quinze jours après l'élection des syndics par l'Assemblée Générale.

Le Bureau est composé d'un Président, deux Vice-Présidents, un Trésorier, un Trésorier-Adjoint, un Délégué aux Affaires Juridiques, un Secrétaire et un Secrétaire-Adjoint, deux Contrôleurs aux comptes et les Commissions nécessaires.

En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par l'un des Vice-Présidents, selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical. En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé par le Trésorier-Adjoint. En cas d'empêchement du Secrétaire, celui-ci est remplacé par le Secrétaire-Adjoint.

2.5.1 Généralités - Formation remplacé par Organisation

Proposition modificative :

Le Bureau est élu au sein du Comité Syndical, lors de sa première réunion qui doit se tenir au plus tard 1 mois après l'élection des syndics par l'Assemblée Générale.

Le Bureau est composé du Président, des deux vice-présidents, du Trésorier, du Secrétaire, du Délégué aux Affaires Juridiques et des responsables de commission.

En cas d'empêchement du Président, **ou d'impossibilité d'exercer son mandat**, celui-ci est remplacé par l'un des Vice-Présidents, selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical, **les mêmes pouvoirs lui sont transférés. Au-delà d'une durée de 2 mois, une nouvelle élection sera organisée.**

Dans le cas où la Présidence viendrait à prendre fin par anticipation (démission, révocation), une nouvelle élection serait organisée au sein du Comité Syndical convoqué par le Vice-Président selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical.

2.5 Le Bureau

2.5.2 LE PRÉSIDENT

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.1

Actuellement en vigueur, page 15 :

A partir de :

« Plus généralement,

-Exercer toute action judiciaire soit en demandant, soit en défendant, au fond ou en référé, traiter, transiger, compromettre

-Inscrire toute hypothèque, tout privilège, ou toute sureté, mobilière ou immobilière, de nature conventionnelle ou judiciaire, à titre conservatoire ou définitif

-Accorder dans les conditions décrites au paragraphe 2.9.5 des délais exceptionnels de paiement des charges

Le Président peut déléguer, pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs syndics.

Proposition modificative :

Le Président peut :

- Exercer toute action judiciaire soit en demandant, soit en défendant, au fond ou en référé, traiter, transiger, compromettre

- Inscrire toute hypothèque, tout privilège, ou toute sureté, mobilière ou immobilière, de nature conventionnelle ou judiciaire, à titre conservatoire ou définitif

-Accorder dans les conditions décrites au paragraphe 2.9.5 des délais exceptionnels de paiement des charges

-Déléguer, pour un temps déterminé, tout ou partie de ses pouvoirs aux vice-présidents

2.5 Le Bureau

2.5.4 LE SECRÉTAIRE

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.11

Actuellement en vigueur, page 15 :

Le Secrétaire est responsable du courrier ; il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, et rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical après avoir recueilli les observations des autres syndics.

Il veille à la mise à jour et à la conservation des registres.

Il est en charge des convocations et des comptes rendus des réunions du Comité Syndical et de l'Assemblée Générale auprès des propriétaires.

Proposition modificative :

Le Secrétaire est en charge des démarches administratives et de la rédaction des comptes-rendus du Comité Syndical.

Il veille à la conservation des archives.

2.5 Le Bureau

2.5.6 L'ORGANE DE CONTROLE DU CAHIER DES CHARGES

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.12

Actuellement en vigueur, page 16 :

Amendement voté en AGE du 14 avril 2021.

Tous les syndics y participent excepté le Président.

Annuellement, deux (2) syndics relèvent à partir du listing des demandes de travaux privatifs, les autorisations acceptées, les déviations apparentes constatées, celles corrigées, les permis de construire affichés, et tout autre fait posant question.

Un tableau récapitulatif est présenté en Assemblée Générale.

Toute infraction au Cahier des Charges donne lieu à la mise en place de la procédure dont elle relève.

Proposition modificative :

Annuellement, deux (2) syndics, indépendants de la commission des travaux privatifs, contrôlent à partir des dossiers de demandes de travaux privatifs les autorisations acceptées, les déviations apparentes constatées et celles corrigées.

Un compte-rendu est rédigé à l'attention du Comité Syndical avant l'Assemblée Générale.

2.6 Assemblée Générale

2.6.3 QUORUM ET MANDAT

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.13

Actuellement en vigueur, page 17 :

1er et 2ème paragraphe :

Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier ; les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandats.

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés enregistrés avant le premier vote est supérieur à la moitié de la totalité des voix de tous les membres de l'Association lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et

supérieur aux deux tiers de la totalité des voix de tous les membres de l'Association lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Proposition modificative :

1er et 2ème paragraphe :

Les membres de l'**ASL Chamfleury** peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier ; les mandats se donnent par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir plus de cinq (5) mandats.

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents, ayant voté par correspondance (dans les conditions fixées par l'article 2.6.3 ci-après) ou représentés, tels qu'enregistrés avant le premier vote, est supérieur à la moitié de la totalité des voix de tous les membres de l'Association lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et supérieur aux deux tiers de la totalité des voix de tous les membres de l'Association lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

2.6 Assemblée Générale

2.6.3 QUORUM ET MANDAT PAGE 17

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.14

Ajout : Vote par correspondance

- Les copropriétaires peuvent voter par correspondance avant la tenue de l'Assemblée Générale, au moyen d'un formulaire. Ce formulaire doit être joint à la convocation.
- Les copropriétaires votant par correspondance ne pourront pas élire les scrutateurs, leur élection ayant lieu en séance lors de l'Assemblée Générale.
- Pour être pris en considération lors de l'Assemblée Générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le mandataire désigné au plus tard 3 jours ouvrés avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le mandataire désigné, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.
- Le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte si, au moment du vote, le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'Assemblée Générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.
- Le nom et le domicile des copropriétaires ou associés participant à l'Assemblée et ayant voté par correspondance doit être mentionné sur la feuille de présence avec l'indication de la date de réception du formulaire par le mandataire désigné

2.6 Assemblée Générale

2.6.4 TENUE DE L'ASSEMBLÉE

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.15

Actuellement en vigueur, page 17 :

1er, 2ème, 3ème et 4ème paragraphes :

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale qui est assisté du Secrétaire.

Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Association représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité de voix, les membres les plus âgés seront désignés.

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du bureau. le Président de l'AG ainsi que les 2 Scrutateurs.

Les membres inscrits en début d'Assemblée et qui seraient absents au moment d'un vote seront réputés comme « votant » pour la délibération proposée, à moins qu'ils n'aient signalé préalablement à l'un des deux scrutateurs leur départ, auquel cas ils ne seront pas comptés parmi les votants. Cette disposition ne modifie pas les règles du quorum définies en début d'assemblée au 2.6.3.

Proposition modificative :

1er, 2ème, 3ème et 4ème paragraphes :

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de **l'ASL de Chamfleury** qui est assisté d'**un membre** du mandataire désigné

Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par deux membres de **l'ASL de Chamfleury** élus lors de l'Assemblée générale. **En cas de plus de 2 candidats les membres les plus âgés seront désignés.**

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée Générale et certifiée par le Président et les scrutateurs.

Les membres inscrits en début d'Assemblée Générale et qui seraient absents au moment d'un vote seront réputés comme « votant pour » la délibération proposée, à moins qu'ils n'aient signalé leur départ préalablement **au mandataire désigné**, auquel cas, ils ne seront pas comptés parmi les votants. Cette disposition ne modifie pas les règles du quorum définies en début d'Assemblée Générale au 2.6.3.

2.6 Assemblée Générale

2.6.4 TENUE DE L'ASSEMBLÉE

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.16

Actuellement en vigueur, page 17 :

5ème, 6ème et 7ème paragraphes :

Le vote a lieu à bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'Ordre du jour, sous réserve des questions diverses qui, à condition de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'Assemblée. Le Président de l'Assemblée est juge du degré d'importance des questions diverses. Toute délibération nécessitant la mise en place de moyens budgétaires supplémentaires ne peut être traitée en questions diverses.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Proposition modificative :

5ème, 6ème et 7ème paragraphes :

Concernant le vote électronique, le vote a lieu à bulletin secret.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour, sous réserve des questions diverses qui, à condition de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'Assemblée Générale. Le Président de l'Assemblée Générale est juge du degré d'importance des questions diverses. Toute délibération nécessitant la mise en place de moyens budgétaires supplémentaires ne peut être traitée en questions diverses.

L'ensemble des éléments des Assemblées Générales est accessible sur le site www.chamfleury.com ainsi que sur le site du mandataire désigné.

2.6 Assemblée Générale

2.6.5 DÉLIBÉRATION

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.17

Actuellement en vigueur, page 18 :

a. Majorité simple

Sauf dispositions particulières, toutes les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

L'Assemblée Générale délibère notamment à la majorité simple :

- sur l'élection des syndics,
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.
- sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de la première réunion de l'exercice social en cours, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice commencé. En cas de nouvelle convocation d'assemblée Générale par manque de quorum, le Comité Syndical présentera un rapport moral et financier sur la situation en cours d'exercice.
- sur tous les travaux extraordinaires à exécuter.
- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul projet dépasse le chiffre de cinquante mille euros, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votant.
- sur l'acquisition, à titre onéreux ou gratuits de tous terrains ou de tout ouvrage dans la limite de l'objet de l'ASLC

Proposition modificative :

a. Majorité simple

Sauf dispositions particulières, toutes les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance

L'Assemblée Générale délibère notamment à la majorité simple :

- sur l'élection des syndics,
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.
- **sur la gestion du Comité Syndical qui doit, produire le rapport moral et financier de l'exercice clôturé, présenter le budget révisé et le budget prévisionnel pour les exercices suivants.**
- **sur tous les travaux extraordinaires à exécuter ne nécessitant d'emprunt**

Transfert des 2 derniers paragraphes actuellement en vigueur (colonne de gauche) avec modifications dans : Majorité renforcée décision suivante 2.18

2.6 Assemblée Générale

2.6.5 DÉLIBÉRATION

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.18

Actuellement en vigueur, page 18 :

b. Majorité renforcée

1er paragraphe : 1er et 2ème alinéa

Seront prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés les délibérations ayant pour objet :

- une modification des Statuts de l'Association Syndicale, de scission, d'adhésion à une autre association ou même de fusion avec elle, ou de conversion en Association Syndicale Autorisée.
- la modification des règles d'intérêt général de Chamfleury telles qu'elles sont définies au Cahier des Charges annexé aux présentes.

Proposition modificative :

b. Majorité Renforcée

1er paragraphe : 1er et 2ème alinéa

Seront prises à la majorité renforcée, soit les trois quarts des voix des membres présents, **représentés ou ayant voté par correspondance**, les délibérations ayant pour objet :

- une modification des Statuts de **l'ASL de Chamfleury**, de scission, d'adhésion à une autre association ou même de fusion avec elle.
- la modification des règles d'intérêt général de Chamfleury telles qu'elles sont définies au Cahier des Charges.

Ajout :

- les emprunts à contracter

- l'acquisition, à titre onéreux ou gratuit, de tous terrains ou de tout ouvrage dans la limite de l'objet de l'ASL de Chamfleury

Enfin, s'agissant d'une transformation en Association Syndicale Autorisée, tel qu'il est prévu par l'article 10 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, cette décision est prise à la majorité précisée à l'article 14 de la même ordonnance.

2.6 Assemblée Générale

2.6.6 PROCÈS VERBAUX

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.19

Actuellement en vigueur, page 19 :

Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président, un Vice-Président et le Trésorier. Il en est de même des copies et extraits de Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

Les décisions prises en Assemblées ne peuvent être contestées devant les tribunaux que dans les trois mois qui suivent l'expédition du compte-rendu.

Proposition modificative :

Un procès-verbal d'Assemblée Générale est rédigé par le mandataire désigné.

Le PV est signé par le Président de séance et les scrutateurs.

Les copies et extraits de Statuts ainsi que toute autre pièce concernant la vie sociale sont signés par le Président du Comité Syndical ou le 1er Vice-Président et le Secrétaire du Comité Syndical.

Les décisions prises en Assemblées Générales ne peuvent être contestées devant les tribunaux que dans les trois mois qui suivent l'expédition du procès-verbal **à l'ensemble des membres de l'ASL de Chamfleury.**

2.7 Vote par Correspondance ou à Distance

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.2

La totalité de l'Article actuellement en vigueur est supprimé car devenu obsolète du fait des nouvelles procédures.

Proposition modificative :

Les précisions concernant le VOTE PAR CORRESPONDANCE en A.G. sont données dans la décision 2.14.

AG-Vote par correspondance dans l'article : 2-6-3 Quorum et mandat

2.9 Ressources et Charges

2.9.2 CHARGES DE L'ASSOCIATION

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.21

Actuellement en vigueur, page 20 :

Dernier paragraphe :

Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale sont recouvrées par le Trésorier.

Proposition modificative :

Dernier paragraphe :

Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale sont recouvrées par le **mandataire désigné** ou le Trésorier.

2.9 Ressources et Charges

2.9.4 APPEL DES COTISATIONS

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.22

Actuellement en vigueur, page 21 :

1er paragraphe :

Sur la base du budget prévisionnel annuel, le Trésorier mettra en recouvrement les cotisations suivantes :

Proposition modificative :

1er paragraphe :

Sur la base du budget prévisionnel annuel, le **mandataire désigné** ou le Trésorier mettra en recouvrement les cotisations suivantes :

2.9 Ressources et Charges

2.9.5 RECOUVREMENT DES COTISATIONS CHARGES ET DÉBITS

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.23

Actuellement en vigueur, page 21 :

1er et 2ème paragraphes :

Les appels de cotisation sont faits par le Trésorier ou le mandataire désigné par le Comité Syndical, par lettre simple, précisant la date à laquelle les sommes appelées doivent être réglées.

Huit jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations et règlements, ou qui est en infractions multiples et répétées avec les prescriptions du Cahier des Charges cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens, servitudes, services gérés par l'Association Syndicale, et de son droit de vote en Assemblée Générale, et s'il y a lieu, en Comité Syndical. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de 2%.

Proposition modificative :

1er et 2ème paragraphes :

Les appels de cotisation sont réalisés par le mandataire désigné, par lettre simple, ou par voie électronique précisant la date à laquelle les sommes appelées doivent être réglées.

Au-delà de deux appels de charges impayés, une mise en demeure par lettre recommandée est adressée au contrevenant. Le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations et règlements, pourra se voir suspendre son droit de vote en Assemblée Générale.

2.9 Ressources et Charges

2.9.5 RECOUVREMENT DES COTISATIONS CHARGES ET DÉBITS

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.24

Actuellement en vigueur, page 21 :

4ème paragraphe :

Le Président en accord avec le Trésorier et un des Contrôleurs aux comptes de l'ASL Chamfleury pourra accorder des délais exceptionnels de paiement des charges aux membres qui lui en feront la demande. Ces demandes, traitées confidentiellement, devront être justifiées et convaincantes et ne pourront en aucun cas excéder douze mois de délai ou concerner à tout moment plus de 20 membres.

Proposition modificative :

4ème paragraphe :

Le Président pourra accorder des délais exceptionnels de paiement n'excédant pas 12 mois, des charges aux membres qui lui en feront la demande par écrit sous réserve de validation du Comité Syndical. Ces demandes, traitées confidentiellement, devront être dûment justifiées.

3. LE CAHIER DES CHARGES

3.1.3.2 Procédure Générale

3.1.3.2.1 FORME DE LA DEMANDE

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.25

Actuellement en vigueur, page 30 :

Tout projet conduisant à une modification de l'aspect du bâti doit obligatoirement donner lieu à une « Demande d'Autorisation de Modification ». Les demandes sont déposées au secrétariat de l'Association, selon le modèle joint en annexe, à défaut auprès de toute personne ou instance habilitée par le Président. »

Y seront joint pour les modifications de volumes :

- un plan de situation
- des photographies de la partie à aménager et de l'environnement
- des dessins cotés en plan, en coupe et en élévation à l'échelle du 1/100ème au minimum, avec les détails nécessaires
- une description exhaustive de tous les matériaux apparents avec échantillons des couleurs le cas échéant
- une copie des actes notariés éventuels dans la mesure où le projet repose sur un accord entre propriétaires voisins.
- les mêmes informations que celles remises à l'ASLC sont fournies, par le demandeur, à chacun des voisins situés dans un rayon de 20 mètres du lot concerné par le projet. Le demandeur justifiera de cette communication de pièces en joignant au dossier remis à l'ASLC les bordereaux de communication de pièces correspondants, datés et signés par chacun des propriétaires voisins concernés.

Proposition modificative :

Tous travaux extérieurs doivent obligatoirement donner lieu à une Demande de Travaux accompagnée des documents des fournisseurs. Le formulaire de demande est accessible sur le site www.chamfleury.com. Elle sera transmise à la commission des travaux privés.

Concernant les projets conduisant à une modification de l'aspect du bâti et de volume, y seront joints :

- un plan de situation
- des photographies de la partie à aménager et de l'environnement
- des dessins cotés en plan, en coupe et en élévation à l'échelle du 1/100ème au minimum, avec les détails nécessaires
- **une étude d'impact, étude technique qui vise à apprécier les conséquences de toutes natures, notamment d'un projet d'aménagement pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les effets négatifs.**
- une description exhaustive de tous les matériaux apparents avec échantillons des couleurs le cas échéant.

Les mêmes informations que celles remises à la commission des Travaux privés sont fournies, par le demandeur, à chacun des voisins impacté par le projet. Cette consultation par le demandeur devra être justifiée à la commission en joignant le formulaire "Consultation des propriétaires voisins" dûment rempli et signé. (Document accessible sur le site de Chamfleury.com).

3.1.3.2 Procédure Générale

3.1.3.2.3 EXAMEN PAR LA COMMISSION DES TRAVAUX PRIVATIFS

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.26

Actuellement en vigueur, page 31 :

La Commission a pour mission :

- d'instruire toute « demande d'autorisation de modification » avant soumission au vote du Comité Syndical. Pour l'examen des projets spécifiques, la Commission se fait obligatoirement assister par l'architecte de l'ASLC, qui devra fournir ses observations par écrit.
 - de recueillir l'avis des voisins. Pour les projets spécifiques, elle organise une réunion qui se déroule sur place après convocation adressée au moins huit jours à l'avance par lettre recommandée A. R. par le représentant de la Commission des Travaux Privatifs au propriétaire demandeur et aux voisins concernés. Le représentant de la Commission, sera assisté de l'architecte de l'ASLC, le demandeur et les voisins ainsi convoqués pourront se faire assister des techniciens de leur choix.
- La Commission est, ainsi et s'il y a lieu, en mesure d'assumer un rôle direct et immédiat de conciliation.
- Un procès-verbal de la réunion est établi et sa copie diffusée aux personnes convoquées à la réunion par le représentant de la commission.
- A titre préventif, elle a aussi pour mission d'informer les éventuels porteurs de projets sur le répertoire des matériaux homologués et sur la liste des projets type de modification du bâti. Enfin, elle propose au Comité Syndical les mises à jour du répertoire des matériaux homologués et des « Projets types. »

Conditions d'acceptation d'une demande :

- toute « Demande d'Autorisation de Modification » sera réputée provisoirement refusée, sans examen sur le fond, si le propriétaire porteur du projet a déjà un projet en cours accepté non-terminé et indépendant de la demande, ou est en infraction constatée avec une ou plusieurs dispositions du Cahier des Charges.
- La demande pourra cependant être prise en considération si le porteur du projet présente un engagement crédible de correction des non-conformités.
- Si le demandeur est un Syndic en cours de mandat, il sera remplacé au Conseil Syndical par un suppléant pendant toute la durée d'examen et de réalisation de son projet. De même, dans le cas où un des voisins concernés est membre du Comité Syndical, celui-ci ne devra pas participer au vote.
- sauf accord contraire du Comité Syndical pour les cas simples, les Projets Spécifiques doivent être établis avec le concours d'un Architecte qui fournit les plans ad-hoc et engage sa responsabilité sur la conception.

- toute demande devra être correctement établie et accompagnée de tous les documents nécessaires à son examen (cf. § 3.1.3.2.1) La Commission se chargera d'avertir le demandeur des éléments manquants nécessaires pour soumission au Comité Syndical.

Proposition modificative :

La Commission a pour mission d'instruire toute « demande de travaux extérieurs » dument remplie selon l'article 3.1.3.2.1, avant l'examen et la validation du Comité Syndical.

La Commission met à jour le Dossier Informations Pratiques accessible sur le site de Chamfleury.com.

Conditions d'acceptation d'une demande :

Toute « Demande de travaux extérieurs » sera réputée provisoirement refusée, sans examen sur le fond, **si le propriétaire actuel est en infraction constatée avec une ou plusieurs dispositions du Cahier des Charges. La demande pourra cependant être prise en considération si le porteur du projet présente un engagement crédible de correction des non-conformités.**

Si le demandeur est un Syndic, celui-ci ne participera pas à l'examen et vote de son projet lors du Comité Syndical. De même, dans le cas où un des voisins concernés est membre du Comité Syndical, celui-ci ne devra pas participer ni aux débats ni au vote du Comité Syndical.

A la fin des travaux, le responsable de la Commission Travaux Privatifs effectue un contrôle des travaux avec photos et rapport au Comité Syndical.

3.1.3.2 Procédure Générale

3.1.3.2.4 ACCORD DU COMITÉ SYNDICAL

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.27

Actuellement en vigueur, page 31 et 32 :

-Chaque demande est soumise à l'approbation du Comité Syndical. Le demandeur peut au préalable présenter personnellement son projet à la Commission des travaux privatifs. Après délibération du Comité Syndical, il est passé au vote sur l'approbation du projet. Pour être adopté, le projet doit recueillir en sa faveur la majorité absolue en nombre des syndics, soit 11 syndics au moins.

-Toutefois, si lors du premier vote, il apparaît que sans recueillir la majorité absolue des syndics, le projet recueille l'approbation des deux tiers des syndics présents, il est procédé immédiatement à un second vote. Le projet est alors adopté s'il recueille cette même majorité (les deux tiers des Syndics présents)

-Le rejet du projet n'interdit pas au propriétaire de solliciter ultérieurement une nouvelle autorisation aux conditions de majorité prévues ci-dessus.

-Tout vote négatif ou abstention sera argumenté eu égard au Cahier des Charges uniquement et les conclusions portées sur un registre dont un extrait sera remis au demandeur.

Le Comité Syndical suivra la même procédure pour homologuer toute mise à jour du « Répertoire des Matériaux Homologués » et de la liste des « Projets Types »

Proposition modificative :

-Chaque demande est soumise à l'approbation du Comité Syndical.

- Le demandeur pourra être amené à présenter son projet au Comité Syndical et répondre aux questions pour compléter l'étude du dossier

-Pour être adopté, le projet doit recueillir en sa faveur la majorité absolue. (moitié de la totalité des Syndics en fonction +1)

-Les conclusions seront portées à la connaissance du demandeur

3.1.3.3 Procédure Générale

3.1.3.4 SANCTIONS DES TRAVAUX IRRÉGULIERS

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.28

Actuellement en vigueur, page 33 :

1er paragraphe :

En cas de réalisation de travaux sans autorisation du Comité syndical, ou en contravention avec les termes de la décision du Comité Syndical, et après demande de régularisation par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans un délai de trois mois, l'ASLC représentée par son Président a le pouvoir de demander devant les tribunaux compétents l'exécution sous astreinte des travaux de mise en conformité, ou l'autorisation de réaliser elle-même les travaux de mise en conformité aux frais du propriétaire contrevenant.

3.1.3.4 REMPLACÉ PAR PROCÉDURE EN CAS DE TRAVAUX IRRÉGULIERS

Proposition modificative :

1er paragraphe :

En cas de réalisation de travaux sans autorisation du Comité Syndical et après relances et demande de régularisation par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans un délai d'un mois, ASL de Chamfleury représentée par son Président, après accord du Comité syndical, a le pouvoir de saisir un commissaire de justice pour faire remettre au contrevenant une mise en demeure de mettre son lot en conformité, avant de former éventuellement une action en justice.

Si les demandes de régularisation restent sans effet, l'ASL de Chamfleury représentée par son Président peut saisir le conciliateur de justice afin de résoudre le différend à l'amiable, après accord du Comité Syndical.

En cas d'échec de la conciliation, l'ASL de Chamfleury représentée par le Président, après accord du Comité Syndical, a le pouvoir de demander devant les tribunaux compétents l'exécution sous astreinte des travaux de mise en conformité sur la propriété du contrevenant, ou l'autorisation de réaliser elle-même ces travaux de mise en conformité aux frais du propriétaire contrevenant. Dans ce dernier cas, la totalité des frais, montant des travaux et frais judiciaires, sera imputée au contrevenant.

3.1.3.3 Réalisation des travaux et conformité

3.1.3.4 SANCTIONS DES TRAVAUX IRRÉGULIERS

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

DÉCISION 2.29

Actuellement en vigueur, page 33 :

2ème et 3ème paragraphe :

Pour le cas où la demande de régularisation n'aurait pas été suivie d'une action judiciaire, ou que la dite action n'aurait pas encore aboutie, lors de la vente du lot, à une décision de justice définitive, la notification devra être portée à la connaissance de l'acquéreur du lot par le vendeur.

Si le vendeur ne réalise pas avant la vente les travaux nécessaires à la mise en conformité de son lot avec la demande de régularisation de l'ASL, le vendeur et l'acquéreur seront tenus solidairement responsables de la mise en conformité du lot, sans préjudice du recours que pourra exercer l'acquéreur contre son vendeur.

3.1.3.4 REMPLACÉ PAR PROCÉDURE EN CAS DE TRAVAUX IRRÉGULIERS

Proposition modificative :

2ème et 3ème paragraphe :

Pour le cas où, lors de la vente du lot, la demande de régularisation n'aurait pas été suivie d'une action judiciaire, ou que la dite action n'aurait pas encore abouti à une décision de justice définitive, la notification devra être portée à la connaissance de l'acquéreur du lot par le notaire en charge de la vente, qui aura été préalablement informé par ASL de Chamfleury ou son conseil (avocat).

Si le vendeur ne réalise pas avant la vente les travaux nécessaires à la mise en conformité de son lot avec la demande de régularisation de l'**ASL de Chamfleury**, le vendeur et l'acquéreur seront tenus solidairement responsables de la mise en conformité du lot, sans préjudice du recours que pourra exercer l'acquéreur contre son vendeur.

FENETRE DE TOIT EN FACADE

Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés

3ÈME DÉCISION

- Afin de permettre un meilleur éclairage naturel, la pose d'une seule fenêtre de toit en façade est autorisée sur les 5 modèles de maisons de la résidence.
- Pour préserver l'aspect architectural et l'harmonie visuelle de la résidence, les conditions ci-dessous sont requises et devront figurer dans la demande d'autorisation de modification.
- Fenêtre de toit centrée :
 - par rapport à l'entrée pour les modèles Bruyère et Chèvrefeuille,
 - par rapport à la porte de garage pour les modèles Dahlia et Églantine
 - par rapport à la longueur du faitage de l'avancée de pignon pour le modèle Aubépine
- Positionnement :
 - bas de la fenêtre de toit positionné au-dessus de la quatrième rangée de tuiles pour les modèles Bruyère et Chèvrefeuille,
 - bas de la fenêtre de toit positionné au-dessus de la septième rangée de tuiles pour les modèles Dahlia et Églantine
 - haut de la fenêtre de toit positionné au-dessus de la troisième rangée de tuiles à partir du faitage sur le modèle Aubépine
- Dimensions
 - modèle Bruyère → largeur 94 cm à 114 cm et hauteur 118 cm à 140 cm
 - autres modèles → largeur 65 cm à 78 cm et hauteur 98 cm à 118 cm
- Vitrage non teinté ou non réfléchissant pour éviter l'effet miroir
- Châssis de couleur gris foncé
- Option : volet roulant gris foncé avec alimentation domestique ou solaire

□ RESOLUTION PROPOSEE PAR DES RESIDENTS ; MME ET M. JARRY - SYSTEME PROTEGEANT LE PASSAGE PAR LA MONTEE DE GARAGE POUR LES COPROPRIETAIRES DE LOTS RUE DE LA MERANTAISE

□ *Majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés*

□

□ 4ÈME DÉCISION

Pour les copropriétaires résidants rue de la Mérantaise, rue gérée par la SQY, délimitant l'extérieur de la résidence et dans laquelle s'ajoute à la circulation Vicinoise un trafic intercommunal dense, la mise en place d'une limite physique le long de la montée de garage (par exemple un portail coulissant derrière la végétation) serait une avancée majeure pour la sécurité des biens et des personnes et une revendication légitime au regard de l'évolution de la fréquentation de cette rue.