

- attestation

<b>JURIDICTION</b> T.J. CHARENTON
PROCÉDURE N° R6 M-10-207
PRODUCTION N° 5

La présente attestation est établie en vue de sa production en justice et je déclare avoir connaissance qu'une fausse attestation de ma part m'expose à des sanctions pénales.

Je suis Pierre PETER, né le 25 novembre 1924 à Hoffenach (France). J'ai 81 ans, je suis retraité et je demeure 59 Cité Laex 18540 Feldkirch; je suis le père de Charles PETER qui est copropriétaire dans la résidence du Clos-Saint-Rémy à Maisons-Alfort depuis le 15 mars 1999.

Je déclare avoir assisté, en compagnie de mes fils, aux assemblées générales de copropriété du 18 avril 2000, du 15 avril 2001, du 19 septembre 2002, du 5 novembre 2003 et du 30 septembre 2004.

Lors des assemblées générales de 2000 et 2001 j'ai constaté que mon fils a été agressé verbalement par le syndic et de nombreux copropriétaires, qui lui ont notamment déclaré "qu'il n'avait rien à faire dans cet immeuble", "qu'il avait tout intérêt à déménager au plus tôt".

Lors de l'assemblée générale du 5 novembre 2003, le syndic a déclaré que l'entreprise SOCATIEB avait consenti un rabais exceptionnel de 200.000 € (deux cent mille euros) pour les travaux extérieurs réalisés en 2003 et s'est engagé à rembourser la quote-part du trop perçu à chaque copropriétaire. Cette information très importante n'est pas mentionnée dans le procès-verbal de cette assemblée générale.

Fait le 20 mai 2006

Pierre PETER



Charles PETER  
6, avenue Léon Blum  
94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 11 mars 2009

<b>JURIDICTION</b> T.I. CHARENTON
PROCÉDURE N° <u>RG 11-10-207</u>
PRODUCTION N° <u>7</u>

Syndicat des copropriétaires  
du Clos Saint Rémi  
(2-14, avenue Léon Blum)  
À l'attention de CB 2i, syndic  
6, rue Rondelet

75012 PARIS  
(fax : 01.43.43.61.55.)

Objet : Copropriété Clos-Saint-Rémi. Feuille de présence. Télécommande parking.

Monsieur,

Je vous rappelle que mes précédents courriers, dont la liste suit, sont restés sans réponse de votre part :

- télécopie du 17 août 2006 à 12h41 ;
- télécopie du 13 septembre 2006 à 16h07 ;
- télécopie du 25 octobre 2006 à 12h31 ;
- télécopie du 31 octobre 2006 à 17h58 ;
- télécopie du 11 juin 2007 à 9h35 ;
- lettre recommandée n° RA 75 630 897 5 FR, dont vous avez accusé réception le 23 juillet 2007 ;
- télécopie du 13 mai 2008 à 13h38 ;
- lettre recommandée n° 1A 011 430 0336 1, dont vous avez accusé réception le 30 juin 2008 ;

Vous trouverez ci-joint copie des deux accusés de réception, et d'un extrait d'une lettre récente de l'assureur M.M.A., selon laquelle la télécommande de parking est retenue délibérément "depuis plus d'un an".

Vous voudrez bien me transmettre une copie :

- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mars 2009 ;
- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2008.

Vous voudrez bien me faire parvenir la télécommande de parking par lettre recommandée, comme demandé déjà le 10 juin 2007.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P.J. : 3

Charles PETER  
6, avenue Léon Blum

94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 8 mars 2010.

<b>JURIDICTION</b> T. i. CHARENTON
PROCÉDURE N° <i>RG M-10-207</i>
PRODUCTION N° <i>8</i>

Syndicat des copropriétaires  
du Clos Saint Rémi  
(2-14, avenue Léon Blum)  
À l'attention de CB 2i - SAS, syndic  
6, rue Rondelet

75012 PARIS  
(fax : 01.43.43.61.55.)

Objet : Copropriété Clos-Saint-Rémi. Rectification des appels de fonds.  
Cambriolage du 20/12/2005. Feuille de présence. Télécommande parking.

Monsieur,

Je vous rappelle que mes précédents courriers, dont la liste suit, sont restés sans réponse de votre part :

- télécopie du 17 août 2006 à 12h41 ;
- télécopie du 13 septembre 2006 à 16h07 ;
- télécopie du 25 octobre 2006 à 12h31 ;
- télécopie du 31 octobre 2006 à 17h58 ;
- télécopie du 11 juin 2007 à 9h35 ;
- lettre recommandée n° RA 75 630 897 5 FR, dont vous avez accusé réception le 23 juillet 2007 ;
- télécopie du 13 mai 2008 à 13h38 ;
- lettre recommandée n° 1A 011 430 0336 1, dont vous avez accusé réception le 30 juin 2008.

Je vous rappelle :

- que le gardien de l'immeuble a commis des dégradations dans mon appartement le 20 décembre 2005, et que la copropriété ne m'a pas encore indemnisé ;
- que les appels de fonds trimestriels comportent des erreurs que vous refusez de rectifier, malgré plusieurs demandes de ma part.

Vous voudrez bien me faire parvenir la télécommande de parking par lettre recommandée, comme demandé déjà le 10 juin 2007.

Je vous demande encore une fois de me transmettre une copie :

- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mars 2009 ;
- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2008.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P.J. : - chèque n° 3515232  
- copie de la lettre du 11/03/2009



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA DÉFENSE

NAT. 02/2009

<b>JURIDICTION</b> T.I. CHARENTON
PROCÉDURE N° RGM-10-207
PRODUCTION N° 9



DIRECTION GÉNÉRALE  
DE LA GENDARMERIE NATIONALE

Cabinet

Le 10 mars 2009  
réf : dossier n° 29966

Monsieur,

Par lettre du 06 mars 2009, vous avez bien voulu appeler l'attention du directeur général de la gendarmerie nationale sur les difficultés que vous rencontrez avec votre syndic dont un membre serait un militaire de la gendarmerie. Chargé de vous répondre directement, j'ai le regret de vous informer que cette question ne relève pas de sa compétence.

En effet, le contentieux qui vous oppose à ce gendarme est d'ordre strictement privé et n'engage en aucun cas notre institution. C'est pourquoi je vous invite, si vous l'estimez nécessaire, à adresser votre requête à la juridiction civile compétente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le directeur général de la gendarmerie nationale  
Par ordre, le colonel THOMAS  
chef du bureau du cabinet

Monsieur Charles Peter  
6, avenue Léon Blum  
94700 Maisons-Alfort

Charles PETER  
6, avenue Léon Blum

94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 17 août 2006.

<b>JURIDICTION</b> T.i. CHARENTON
PROCÉDURE N° RG M-10-207
PRODUCTION N° 10

Syndicat des copropriétaires  
du Clos Saint Rémi  
(2-14, avenue Léon Blum)  
À l'attention de CB 21, syndic  
6, rue Rondelet

75012 PARIS  
(fax : 01.43.43.61.55.)

Objet : Procès-verbal d'assemblée générale.

Monsieur,

Dans votre lettre du 20 juillet 2006, vous annoncez aux copropriétaires que vous leur transmettez le procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété du 28 juin 2006 "par un courrier séparé".

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 63 du décret du 17 mars 1967 prévoient effectivement que le procès-verbal doit être transmis par lettre recommandée aux propriétaires opposants, dans un délai de deux mois. Aucun autre mode de notification n'est prévu par la loi.

Je n'ai pas encore reçu le procès-verbal.

Comme j'ai voté contre la plupart des résolutions, je vous remercie de me transmettre le procès-verbal par courrier, au plus tard le 28 août 2006.

Je suppose que l'assemblée générale a délibéré sur les points que j'avais fait inscrire à l'ordre du jour (remboursement des sommes dues par le syndicat des copropriétaires, etc) ; vous trouverez ci-joint une copie de la lettre recommandée du 31 mai 2006, relative à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P.J. : lettre recommandée du 31 mai 2006

Charles PETER  
6, avenue Léon Blum  
  
94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 22 septembre 2005.

<b>JURIDICTION</b> T.i. CHARENTON
PROCÉDURE N° RG M-10-207
PRODUCTION N° 12

J.J. CHARDON  
33-35, rue Gabrielle  
B.P. 91

94223 CHARENTON Cedex

Objet : Votre lettre recommandée du 14 septembre 2005.

Monsieur,

Vous avez adressé le 16 août 2005 aux copropriétaires un questionnaire relatif aux travaux de ravalement, de réfection des toitures et de réfection des balcons de rez-de-chaussée (lesquels balcons de rez-de-chaussée n'existent que dans l'imagination de votre architecte BEAUJEAN) effectués en 2003 par l'entreprise SOCATEB. J'ai le plaisir de vous faire savoir qu'à la date du 20 septembre 2005, je n'ai constaté aucun dégât concernant la peinture des portes-fenêtres de mon appartement.

Votre lettre recommandée, reçue le 19 septembre 2005, nécessite une mise au point détaillée.

1) Je vous rappelle tout d'abord que, dès mon arrivée dans la copropriété, vous avez eu à mon égard un comportement teinté d'animosité et de malveillance. Outre le fait qu'il a exigé à plusieurs reprises un double des clés de mon appartement, le sergent FLEURY, gardien de la copropriété, m'a accusé le 21 septembre 1999 d'être responsable d'une fuite d'eau dans un logement du rez-de-chaussée et dans les sous-sols. Au lieu de le calmer, vous avez appuyé cette accusation fantaisiste par une lettre recommandée à laquelle était annexée un certificat de complaisance établi par le plombier RAVEAU. Par la suite, vous vous êtes rétracté piteusement.

2) Le contrat de gestion que vous avez signé avec la copropriété prévoit que vous êtes tenu de remettre aux copropriétaires copie des documents dont ils font la demande. À plusieurs reprises, et notamment par lettre recommandée du 2 octobre 2000, je vous avais demandé de me faire parvenir les documents suivants :

- la note affichée en juin 1999, informant les copropriétaires du vol de courrier subi par le facteur le 15 juin 1999 ;
- la note affichée en novembre 1999 annonçant le nettoyage des grilles de ventilation du parking ;
- la note datée du 30 décembre 1999, référencée AG/PG/94790/781 et signée GORRON, par laquelle vous annonciez aux habitants la mise en fourrière "immédiate" des véhicules dont la couleur ne vous convient pas.

Aux termes de votre contrat, le coût des photocopies est de 0,45 euro. Comme j'ai toujours besoin de ces trois documents, je renouvelle, une fois encore, ma demande de photocopie par la présente lettre recommandée.

3) Je vous avais signalé à plusieurs reprises que des actes de vandalisme avaient été commis sur ma voiture, par des personnes résidant dans la copropriété. Malgré la présence d'un gardien chargé de surveiller les parties communes, vous n'avez pris aucune disposition pour faire cesser ces agissements. Je n'ai pas été indemnisé, alors que la réparation des dégâts m'a coûté 8 000.- euros.

4) Par lettre du 27 octobre 2004 (copie jointe), vous avez exigé le paiement de 3 479,54 euros censés représenter "la quote-part travaux sur 80 % du montant total du ravalement". Or, plusieurs mois auparavant, votre huissier de justice, la S.C.P. MEUNIER-GENDRON-DI PIERI avait encaissé un chèque de ce montant, en règlement des travaux réalisés par la société SOCATEB. Pour cette raison, je vous ai demandé à plusieurs reprises de ne plus mentionner cette créance fictive sur les appels de fonds. Vous n'avez pas donné suite à mes observations : une lettre de mon avocat, en date du 30 novembre 2004, a été nécessaire pour que vous acceptiez de renoncer à cette créance fictive.

Un tableau chiffré de quatre pages, récapitulant les mouvements de fonds relatif à mon lot de copropriété, est annexé à votre lettre recommandée du 14 septembre 2005. En page 2 de ce tableau apparaît clairement l'encaissement des fonds relatifs aux travaux effectués par l'entreprise SOCATEB.

C'est donc en parfaite connaissance de cause que vous avez exigé le paiement d'une somme importante que vous saviez ne pas être due. À toutes fins utiles, je vous signale que le fait, pour un syndic, d'exiger une somme qui n'est pas due constitue le délit d'extorsion de fonds prévu aux articles 312-1 et 312-9 du Code pénal.

5) Dans votre lettre du 27 octobre 2004, vous exigez par ailleurs le paiement d'une somme de 1925,56 euros censée correspondre "aux frais d'avocat nécessaires au recouvrement des charges".

Je vous ai donc demandé de produire les notes d'honoraires de votre avocat, la S.C.P. MODERE-BORE-TOURNILLON. Comme vous n'êtes pas en mesure de produire ces notes d'honoraires, puisque votre avocat vous a assisté à titre gracieux, vous renouvelez votre demande par votre lettre recommandée du 14 septembre 2005, après avoir révisé le montant à la hausse (1 951,49 euros dans votre lettre du 25 juillet 2005) puis à la baisse (1 857,14 euros dans votre courrier du 14 septembre 2005), en invoquant cette fois-ci les "dommages et intérêts, ainsi que le règlement des dépenses au titre de l'article 700 du NCPC".

Or, les dommages et intérêts et les dépenses au titre de l'article 700 NCPC (c'est-à-dire les frais d'avocat) représentent un montant global de 4 600.- euros, et le chèque n° 9717177, d'un montant de 4 600.- euros, a été encaissé par votre avoué, la S.C.P. DUBOSCQ & PELLERIN, à la date du 11 octobre 2004.

En page 3 du tableau chiffré annexé à votre lettre du 14 septembre 2005, figure clairement l'encaissement de ces fonds, juste au-dessus de la mention "annulation honoraires avocat". C'est donc en connaissance de cause que vous exigez le paiement d'une créance que vous savez ne pas être due.

Pour ma part, je constate que l'arrêt rendu le 17 juin 2004 par la cour d'appel de Paris a été exécuté en totalité. Je vous demande donc de ne plus mentionner la créance fictive de 1 857,14 euros sur les appels de fonds trimestriels.

6) Si je ne vous dois rien, vous, en revanche, vous me devez de l'argent. En effet, le 19 septembre 2002, l'assemblée générale de copropriété avait décidé de confier divers travaux à l'entreprise SOCATEB et à votre architecte BEAUJEAN, pour un montant de 691 483,13 euros (point n° 8 du procès-verbal).

Lors de l'assemblée générale de copropriété du mercredi 5 novembre 2003, vous avez déclaré, sans toutefois le mentionner au procès-verbal, que, "suite à une erreur de devis de la société SOCATEB non repérée par l'architecte BEAUJEAN", le coût définitif des travaux serait limité à 500 000.- euros, soit un rabais qui avoisine 200 000.- euros.

Il vous incombe dès lors de rembourser les copropriétaires du trop-perçu. Je renouvelle donc, une fois de plus, ma demande de remboursement relative à mon lot de copropriété pour le trop-perçu lié aux travaux de la société SOCATEB.

Je note au passage que les assemblées générales convoquées par vos soins se déroulent habituellement au deuxième semestre, alors que la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les assemblées générales doivent se tenir au premier semestre.

7) L'assemblée générale du jeudi 30 septembre 2004 a voté un budget 2004 de 239 046 euros (point n° 5 du procès-verbal).

L'assemblée générale du mardi 26 avril 2005 a voté un budget 2005 (point n° 8 du procès-verbal) de 240 000.- euros, soit une augmentation très minime de 0,4 % par rapport à l'année précédente.

Je ne puis que vous confirmer que les charges trimestrielles des trois premiers trimestres 2004 s'élevaient à 318,58 euros, ainsi que l'atteste les mentions portées en pages 2 et 3 du tableau chiffré annexé à votre lettre du 14 septembre 2005. En ma qualité de copropriétaire, j'ai le droit de savoir pour quelle raison les charges trimestrielles sont subitement majorées à 390,28 euros, soit une augmentation de 22,5 %, alors que les budgets 2004 et 2005 sont quasiment identiques et que les millièmes de copropriété n'ont pas été modifiés.

Je renouvelle une fois encore ma demande d'explication, puisque vous n'avez pas répondu à ma question jusqu'à présent, en vous rappelant que les appels de fonds établis par un syndic de copropriété doivent être sincères et véritables..

8) En ce qui concerne la fuite d'eau qui a été constatée dans ma salle de bains le 7 mai 2003, je vous rappelle que vous êtes venu à deux reprises dans mon logement pour vérifier l'existence de la fuite d'eau :

- le mercredi 2 juillet 2003 à 9 heures ; vous étiez escorté par le plombier RAVEAU ;

- le vendredi 29 avril 2005 à 14 heures.

Vous avez donc pu constater PERSONNELLEMENT :

- que l'eau qui coulait dans ma salle de bains provenait de la gaine technique adjacente, et qu'il était nécessaire d'intervenir dans les plus brefs délais, vu l'ampleur des dégâts (apparition d'un orifice dans la cloison, descelllement du carrelage) et la gêne occasionnée (nécessité d'éponger le ruissellement de l'eau tous les quarts d'heures) ;

- qu'en raison de votre inaction, les dégâts se sont aggravés ; le devis établi à l'automne 2003 (2 000.- euros) n'est plus valable, le montant des travaux de remise en état atteint désormais 4 500.- euros : les dégâts concernent désormais non seulement la salle de bains, mais encore le couloir et les toilettes.

Selon l'article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, constituent des parties communes :

- "le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipements communs, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privés" ;

- "les coffres, gaines et têtes de cheminées".

D'où la compétence du syndicat des copropriétaires et du syndic.

Dans votre lettre du 14 septembre 2005, vous affirmez sans preuve (rapport de l'expert de la compagnie d'assurance, facture détaillée du plombier ayant effectué les réparations) que la fuite a une origine privative. Je me souviens d'avoir visité le logement occupé par Mme DE POOTER, locataire des consorts BATORSKI, au printemps 2004. Il n'y avait aucune trace d'humidité sur les joints de la cuvette des WC. En revanche, il existait un orifice de 60 centimètres de côté dans la cloison séparant les WC de la gaine technique adjacente : l'occupant du logement du deuxième étage dispose ainsi d'un accès direct à la gaine technique et aux canalisations qui s'y trouvent.

J'ajoute que le relevé général des dépenses que vous distribuez aux copriétaires en prévision des assemblées générales mentionne régulièrement : "intervention du plombier RAVEAU au n°2, tant d'euros" ; "intervention du plombier RAVEAU au n° 14, tant d'euros" ; etc. Par conséquent, lorsqu'il y a une fuite d'eau quelque part, le plombier intervient rapidement à votre demande pour neutraliser la fuite.

Il serait donc intéressant de connaître les raisons pour lesquelles vous avez mis quatorze mois pour vous décider à faire cesser l'écoulement de l'eau dans mon logement. Je ne vois pas d'autre explication que l'animosité et la malveillance.

Le préjudice résultant du trouble de jouissance reste à chiffrer.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P. J. : votre lettre du 27 octobre 2004

LR + AR n° RA 3140 4818 2FR

# CB 2I

Syndic de copropriété - Administrateur de Biens - Transactions Immobilières  
6 Rue Rondelet à 75012 PARIS  
Téléphone : 01 43 43 67 70 - Télécopie : 01 43 43 61 55  
Email : cb2i@wanadoo.fr

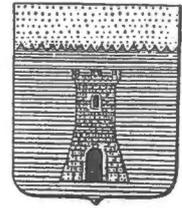
JURIDICTION

T.I. CHARENTON

PROCÉDURE N° RG 11-10-207

PRODUCTION N° 14

R 21.03.2007.



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE  
2 A 14 AVENUE LEON BLUM A 94700 MAISONS ALFORT  
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 23 JANVIER 2007**

Le mardi 23 janvier 2007 à 19 heures, les copropriétaires du 2 à 14 avenue Léon Blum à 94700 Maisons Alfort se sont réunis en assemblée ordinaire dans la Maison du Temps Libre du Stade Cubizolles au 25 Bis Avenue du Général De Gaulle à 94700 Maisons Alfort sur convocation de leur Syndic la société CB2i. La feuille de présence a permis de constater qu'étaient présents ou représentés 63.779/100.000èmes et absents, non représentés, 36.221/100.000èmes (*Note du secrétaire : dans un souci de lisibilité, le détail des propriétaires absents figure en annexe*) :

## ORDRE DU JOUR

1. Désignation du Bureau.
2. Point sur procédure engagée par le Syndicat contre la Sci Mederic .
3. Situation Etanchéités de la copropriété.
4. Approbation des Comptes Syndicaux au 31-12-2005.
5. Budget Prévisionnel 2007.
6. Point sur sécurité parkings.
7. Procédure engagée par M. Peter contre le Syndicat.
8. Point sur contrats en cours.
9. Demande de Mme Vieville.
10. Demande de M. Cristou.

## 1. DESIGNATION DU BUREAU

### *1<sup>ère</sup> résolution*

*L'Assemblée désigne son bureau constitué de Monsieur Gagnaire en qualité de Président, de Madame Gobbi et Madame Rossi en qualité d'assesseurs, de Monsieur Cacciaguerra en qualité de secrétaire, chacune de ces candidatures ayant fait l'objet d'un vote spécifique qui a recueilli l'unanimité.*

## 2. POINT SUR PROCEDURE CONTRE SCI MEDERIC

Depuis sa nomination le 28 juin 2006 la société CB2i a repris ce dossier pour lequel la

SAS au Capital de 37.000 €  
Caisse de Garantie CEGI, 5, rue Soyier à 92200 Neuilly sur Seine  
N° 3220 - Caution G 425.000 € et T 30.000 €  
RC : B 479463002 - CODE APE : 703 C - N° SIRET : 479 463 002 00010  
Cartes professionnelles G 4971 et T 10899 délivrées par la Préfecture de Paris

dernière intervention du Syndicat restait ...la lettre de l'avocat 31 mai 2005 adressée à l'expert M. Michaux.

Maître Modéré, avocat du Syndicat, a indiqué qu'il était nécessaire d'engager avant le 12 février 2007 une résolution visant à habilitier le Syndic à engager une procédure au fond contre le promoteur de la Copropriété, son Architecte, et son assurance dommage ouvrage, permettant ainsi une réclamation portant sur les désordres encore en expertise : les odeurs dans les logements, les chéneaux fuyards, les évacuations gratte pieds et les fuites sous dalles.

Cette dernière réclamation engage actuellement près de 99.000 € correspondant à des sinistres dans 46 appartements. Le Conseil Syndical et le Syndic tentent d'argumenter sur le caractère évolutif de ces désordres. L'assistance technique d'un Architecte, Monsieur Pasco qui est également expert judiciaire, a été requise; ses observations ont été communiquées aux copropriétaires avec l'annexe 2 à la convocation.

Monsieur Pasco, présent à cette réunion, répond aux questions des copropriétaires, puis il est procédé au vote sur le projet de résolution rédigé par Maître Modéré dont les copropriétaires ont pu prendre connaissance avec l'annexe 1 de la convocation.

2<sup>ème</sup> résolution

*L'Assemblée habilite le Syndic à mettre en œuvre une procédure au fond au titre des réclamations concernant : les odeurs dans les logements, les chéneaux fuyards sur le bâtiment, les évacuations gratte pieds, les fuites sous dalles ; réclamations soumises à l'examen de Monsieur Michaux, expert, et à l'encontre de la Sci Mederic Maisons Alfort, promoteur, la compagnie Gan Euro Courtage Iard, assureur dommage ouvrage et assureur selon police unique de chantier, le Cabinet Heyman et Jirou, Architectes et mandate pour ce faire la Scp Modéré Boré Tournillon, avocats.*

Le vote sur ce point a donné les résultats suivants :

Contre : .....	3.622/63.779 <sup>ème</sup> selon le détail ci après :	
	BERNOT .....	816
	DOUVIN .....	774
	HARLAY .....	839
	LETINIER .....	580
	TEIL .....	613
	Total .....	3622
Abstention : .....	1.702/63.779 <sup>ème</sup> selon le détail ci après :	
	PETER .....	629
	PHILIPPE .....	1073
	Total .....	1702
Pour : .....	les autres copropriétaires	58.455/63.779 <sup>ème</sup>

### 3. SITUATION ETANCHEITES DE LA COPROPRIETE.

La précédente assemblée générale convoquée par le Cabinet Chardon portait à son ordre du jour la réfection d'étanchéités des terrasses de plusieurs Bâtiments sur la base d'une seule proposition d'entreprise.

Cb2i et le Conseil Syndical ont voulu « séparer » les fonctions de « conseil » de celles de « vendeur » et ont missionné Monsieur Pasco pour établir un diagnostic de l'état des étanchéités comme des infiltrations signalées par des copropriétaires. Depuis son rapport du 12-12-2006, des investigations complémentaires ont été engagées dont il rend compte à l'assemblée : Elles sont ainsi récapitulées :

Bâtiment	Commentaire
2	Terrasse d'origine . Bon état général
4	Terrasse d'origine . Mal entretenue : prévoir un contrat d'entretien pour assurer sa durabilité . VMC en mauvais état
6	Terrasse d'origine . Mal entretenue : prévoir un contrat pour assurer sa durabilité comme celle des chéneaux et de la couverture
8	Terrasse refaite en 2004 . Prévoir un entretien pour assurer sa durabilité
10	Terrasse d'origine. Prévoir sa réfection car 6 des 7 sondages effectués sur la terrasse depuis l'envoi des convocations révèlent un isolant gorgé d'eau, ce qui pour M. Pasco indique qu'il y a des points d'infiltrations sur l'ensemble de la terrasse : l'étanchéité est donc à reprendre entièrement .
12	Terrasse refaite en 2005 . Nécessité d'entretien . VMC non entretenue
14	Terrasse refaite en 2004 . Bon état général . Manque de couvertines sur façades . VMC à entretenir.

Concernant les désordres signalés par des résidents , il apparait que ,

- dans l'appartement Otmani au 12 : les désordres proviennent du passage du câble électrique alimentant le volet roulant .
- dans l'appartement Gobbi au 4 : les désordres proviennent d'un pont thermique nécessitant la pose d'un isolant en plafond de la salle de bains .
- dans l'appartement Meyer au 10 : bien que Monsieur Pasco ait confirmé la défaillance de l'étanchéité de la terrasse , aucune nouvelle infiltration n'est apparue malgré les arrosages abondants des becquets , relevés d'étanchéité et couvertures au droit du salon . Le pare vapeur doit probablement faire office d'étanchéité. Madame Meyer est invitée à signaler tout nouveau désordre.

Monsieur Pasco estime à environ 45.000 € le budget prévisionnel des travaux nécessaires à la réfection de la terrasse du Bâtiment 10 . Un cahier des charges sera rédigé par un maître d'œuvre qui servira de base à la consultation de plusieurs entreprises et dont le résultat sera communiqué pour vote à la prochaine assemblée ordinaire.

#### 4. COMPTES SYNDICAUX AU 31-12-2005

Les copropriétaires sont invités à statuer sur ce point qui permettra le recouvrement des charges impayées ( pour mémoire : deux copropriétaires doivent à la date de l'assemblée plus de 15.000 € au Syndicat : Madame Prieu pour 11.636,17 € et Monsieur Peter pour 4.319,68 € . Aucun d'entre eux n'a répondu aux courriers recommandés de CB2I les invitant à régler leur dette ) . Ce sont les documents du Cabinet Chardon qui ont été communiqués aux copropriétaires avec la convocation.

##### 3<sup>ème</sup> résolution

*L'Assemblée approuve les comptes présentés par le Cabinet Chardon au 31-12-2005.*

Le vote sur ce point a donné les résultats suivants :

Contre : .....Peter 629/63.779<sup>ème</sup>  
 Abstention : ..... Bucaille - Segou 474/63.779<sup>ème</sup>  
 Pour : les autres copropriétaires ..... 62.676/63.779<sup>ème</sup>

La société CB2i procèdera donc à la répartition de ces comptes qui relevait normalement de la mission du Cabinet Chardon .

#### 5. BUDGET PREVISIONNEL 2007

##### 4<sup>ème</sup> résolution

*L'Assemblée fixe à 243.500 € le montant du budget prévisionnel 2007, selon détail ci-dessous.*

N° Clé de répartition		Budget 2007
	Electricite	12 000
	Entretien et petites reparations	2 000
	Salaire et Charges Sociales	57 500
	Autres Contrats	6 710
	Assurance	22 600
	Impots et taxes	810
1	Honoraires Syndic	21 250
	Frais divers de gestion	13 290
	Bâtiments	50 450
	Eau Froide	35 000
	Espaces Verts	7 700
	<i>Sous Total clé 1</i>	<i>229 310</i>
10	Ascenseurs	13 440
60	Parkings	750
	<b>Total Budget</b>	<b>243 500</b>

Le vote sur ce point a donné les résultats suivants :

Contre : Peter .....629/63.779<sup>ème</sup>  
 Pour : les autres copropriétaires ..... 63.150/63.779<sup>ème</sup>

## 6. POINT SUR SECURITE PARKINGS

Depuis la prise de fonction fin juin 2006 de Cb2i , plusieurs incidents sont intervenus dans les parkings. Aucun recensement des émetteurs actifs n'avait été effectué depuis la mise en place du système ; des émetteurs d'anciens locataires pouvaient donc toujours être utilisés . CB2i a donc fait procéder à la réinitialisation de tous les émetteurs afin de disposer d'une liste contrôlée et désactiver les émetteurs non répertoriés.

En complément, il est proposé aux copropriétaires d'exprimer leur éventuel intérêt pour deux configurations ou « systèmes » de sécurisation. Le vote *indicatif* sur ces systèmes, s'il est favorable, permettra la présentation à l'assemblée ordinaire prochaine du résultat d'un appel d'offres. Il s'agit donc là d'une *demande d'orientation* sur le choix - ou pas - d'un système.

- « Option Basse » : mise en place de caméras vidéos contrôlant tous les accès sous sol . Il est facile d'entrer dans les parkings derrière un véhicule. La première solution consiste à installer un système de surveillance vidéo des accès véhicule et piétons à titre dissuasif . Pour cela sont mises en place a minima des caméras dômes avec une protection mécanique à l'épreuve du vandalisme : quatre caméras visionnant au dessus de l'accès et de la sortie parking, et en bas de chacune de ces rampes : ces caméras sont équipés de la commutation couleur/noir et blanc respectivement jour/nuit. Seront également installées une caméra visualisant chacun des accès piéton au parking à partir des bâtiments. L'enregistrement et l'exploitation s'effectueront dans la loge de M. Fleury sur un moniteur LCD par l'intermédiaire d'un enregistreur numérique équipé d'un disque dur de 80 Go. L'enregistreur numérique dispose d'un système d'exploitation propre permettant la programmation des différentes fonctions du système et de l'exploitation des enregistrements. Ces enregistrements peuvent être déclenchés par l'outil numérique embarqué du système qui est la détection d'activité dans l'image. L'interface visuelle du système d'exploitation est pilotée par une souris raccordée à l'enregistreur numérique et par l'écran LCD. L'enregistreur possède en face avant une connectique USB pour stocker des séquences vidéo sur Flash Disk ou graveur CD externe.

L'enveloppe budgétaire est estimée à 20.000 € compte tenu en particulier du linéaire de câblage nécessaire.

- « Option Haute » : la sécurisation de tous les accès de la Résidence . Il s'agit de mettre en place un contrôle de tous les accès au sous sol en partant du principe que les vols peuvent s'effectuer à partir des accès piétons. Un seul et même badge ou émetteur serait utilisé pour toutes les entrées et sorties au sous sol de l'immeuble, piétonnes ou véhicule. Ce badge aura une identité puisqu'affecté à un résident. En cas de perte ou de vol , il sera « invalidé » .

Son passage par l'un ou l'autre des accès sera traçable car mémorisé par ordinateur. Les accès en cas de vol pourront donc être précisément identifiés. Un système de contrôle d'accès par badge «proximité » sera donc installé sur chacun des accès suivants :

- o l'accès et la sortie parking
- o les portes piétons d'accès au sous sol à partir de chacun des bâtiments .

Celui ci comprendra un matériel en réseau raccordé sur une base PC installé au local de Monsieur Fleury Gardien. Cet ordinateur pilotera des contrôleurs d'accès qui eux même gèrent plusieurs accès. Les portes d'accès piétons seront équipées de lecteurs de badges et de ventouses électromagnétiques. Une barrière escamotable sera installée à l'entrée de la rampe d'accès au parking, verrouillée par des ventouses 290 kg et également contrôlée par badge. Cette barrière a pour fonction de constituer un « sas » qui permettra d'éviter l'intrusion d'un second véhicule lors d'un accès . De même l'ordinateur pilotera un système « anti pass back » qui interdira la sortie à des véhicules qui n'auraient pas été identifiés à l'accès.

L'enveloppe budgétaire est estimée à 45.000 €.

Ces deux systèmes sont *complémentaires* et peuvent être *étendus*, par exemple par la mise en place de caméras supplémentaires dans le sous sol. Le système de contrôle d'accès est également *évolutif*; il pourrait être ultérieurement installé sur les portes d'entrées de chacun des Bâtiments (elles devront alors être remplacées par des portes sécurisées avec encadrement et ventouses électromagnétiques pour assurer la fermeture) . Il pourrait également contrôler les accès ascenseurs aux paliers. En ce cas les résidents disposeraient in fine d'un moyen d'accès unique : badge/émetteur en remplacement des clés qui elles ne disposent pas d'une identité et ne sont pas « traçables » .

L'assemblée précise sa position par un premier vote. Il s'agit d'identifier les propriétaires favorables au maintien du seul système de contrôle des accès parkings existant compte tenu des actions engagées par Cb2i depuis sa prise de fonction. Le vote s'effectue en charges de sous sol en 8.881<sup>ème</sup> à la majorité dite de l'article 25 . Sont présents et représentés à cette assemblée 5.615/8.881<sup>ème</sup> .

Votent contre le statu quo :

AUJEAN .....	82
BARBIER.....	61
BIGOT.....	50
CHAMPDAVOINE .....	83
CRISTOU.....	63
DIONNET .....	50
DOUVIN .....	53
DREYFUS.....	50
DUFOUR .....	51
HANNIER .....	63
HARLAY .....	83
LECHATON MASSE .....	50
LETINIER .....	50
MATTEODA .....	50
MAZERE .....	61
MEYER.....	125
MOULY .....	63

NOUARI GRABMAN .....	50
PELLETIER OU MLE CORREIA .....	50
PEREYRON .....	75
PEREZ OU M.COGNE .....	50
POIVRET .....	52
PRIEU .....	147
RENOULT .....	52
RIDRAY .....	50
ROBERT .....	52
VIEVILLE .....	97
Total .....	1.763/8.881 <sup>ème</sup>

Votent pour le statu quo :

ALAGILLE .....	101
ANNIEL .....	82
BERNOT .....	50
BOURGOIN .....	122
BUCAILLE - SEGOU .....	50
CAMAJI OU MME ROSSI .....	47
CHISS .....	172
CLAUSSE .....	97
COUTO ALVAREZ .....	50
DELAIRE .....	47
DRAKIDES .....	52
ESCALIER .....	50
GAGNAIRE .....	109
GAY .....	75
GOBBI .....	97
GOYPIERON .....	128
IMBACH .....	50
JOACHIM .....	100
KOUYATE .....	63
KROUNBA .....	50
LABIT .....	127
LABITTE .....	97
LANCHAS .....	50
LEFEBVRE .....	111
LEHOUX .....	75
LELLOUCHE .....	61
LEMOINE .....	50
LESCURE .....	66
LONGUET .....	109
LOPIN .....	50
MANTEAU .....	50
MATTEODA .....	50
MAUJOIN .....	122
MIGNOT OU ZABAJEVSKI .....	50
MOULLAUD .....	3
NEDELEC .....	63
NEKKACHE OU MELLE GUEZOU .....	53
NICOLAS .....	50
NIVOLIERS .....	119
OPPICI .....	97
PERIN .....	52
PETER .....	50
PHILIPPE .....	140
POLLIEU .....	75

PONS .....	122
PONSOT .....	122
TEIL .....	50
VANDENBERGHE OU ME MACHET .....	93
VANOLI .....	50
VAUTOUR.....	50
WALSCHOTS .....	3
Total.....	3.852/8.881 <sup>ème</sup>

## 7. PROCEDURE ENGAGEE PAR M. PETER

M. Peter a engagé une procédure contre le Syndicat en annulation de la résolution N°7 et du point N° 14 de l'assemblée du 28 juin 2006 . Ce point d'information ne donne pas lieu à vote.

## 8. POINT SUR CONTRATS EN COURS ET PRESTATAIRES

Monsieur Cacciaguerra indique à l'assemblée que nombre de prestataires du Syndicat ne donnent pas satisfaction soit du fait du coût de leur intervention, soit de la mauvaise qualité de leur prestation, soit des deux. La difficulté provient du fait que le Syndicat est contractuellement lié parfois sur de longues périodes.

## 9. DEMANDE DE MME VIEVILLE

Les copropriétaires rappellent que la demande de Madame Viéville est irrecevable puisque le règlement de copropriété interdit pour des raisons de ventilation la fermeture de la partie supérieure de son boxe. Un grillage est recommandé.

Le vote s'effectue en charges de sous sol en 8.881èmes à la majorité dite de l'article 25 . Sont présents et représentés à cette assemblée 5.615/8.881èmes et a donné les résultats suivants :

Pour :.....	172/8.881èmes selon le détail ci après :	_____
	PEREYRON .....	75
	VIEVILLE .....	97
	Total.....	172
Abstention :.....	352/8.881èmes selon le détail ci après :	_____
	DREYFUS .....	50
	LEHOUX .....	75
	MEYER.....	125
	PETER.....	50
	RENOULT.....	52
	Total.....	352
Contre : .....	les autres copropriétaires totalisant	5.091/8.881ème

10. DEMANDE DE M. CRISTOU

5<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée autorise M. Cristou à procéder à la création d'un point lumineux dans son box raccordé directement à son appartement selon descriptif joint en annexe 6 à la convocation.

Le vote sur ce point, exprimé en charges communes générales à la majorité de l'article 25, a donné les résultats suivants :

Contre : ..... 7.164/100.000ème selon le détail ci après : \_\_\_\_\_

BIGOT .....	810
LECHATON MASSE .....	837
LELLOUCHE .....	994
LOPIN .....	964
NIVOLIERIS .....	1033
PRIEU .....	1750
RIDRAY .....	776
Total .....	7164

Abstention : ..... 2.241/100.000ème selon le détail ci après \_\_\_\_\_

MOULY .....	846
PELLETIER OU MLE CORREIA .....	766
PETER .....	629
Total .....	2241

Pour : ..... les autres copropriétaires totalisant ensemble \_\_\_ 54.374/100.000ème

La séance est levée à 21 H 30.

Pour extrait conforme, le Syndic,



ARTICLE 42 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, a peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois a compter de la notification des dites décisions qui leur est faite a la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois a compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionne a la première phrase du présent alinéa. »

ANNEXE - Détail des absents

N° Compte	Rg	Nom	Tant
1523	1	ALDA CAZAUX	210
1536	1	BARAT	382
1445	1	BATORSKI	632
1449	1	BATORSKI	636
1553	1	BAUWENS	788
1443	1	BENOIST	766
1518	1	BERTHELOT	252
1469	1	BONNET OU BERTHELOT	967

N° Compte	Rg	Nom	Tant
1448	1	BRAME	585
1517	1	BREVIE	427
1438	1	BRUNET	816
1422	1	CELINE	1045
1414	1	CHEIRON	889
1461	1	CHEIRON	984
1552	1	CHEMLA	845
1444	1	CROZET	581

N° Compte	Rg	Nom	Tant
1454	1	DRICOT OU MELLE VILLETTE	833
1453	1	DUDOGNON	639
1545	1	ESTRADE	392
1525	2	GAUTIER	805
1507	1	GUIVARCH	423
1522	1	JEANNIN	428
1528	1	JESTIN	211
1016	1	JOLLET	47
1462	1	JOSSE	380
1524	1	KAMICHETTY	857
1437	1	KOPELMAN	582
1527	1	KOPELMAN	385
1432	1	LANCHAS	389
1512	1	LEJEUNE	425
1474	2	LODEHO	419
1456	1	MAINGRE	591
1452	1	MATHELIN	588
1538	1	MELIN	1029
1455	1	MIALET	783
1450	1	MICHEL	1612
1542	1	MIKIDACHE	387

N° Compte	Rg	Nom	Tant
1514	1	MOULIN	1060
1420	1	MUGNIER	771
1418	1	MUSNIK	1070
1559	1	NAGY	518
1544	1	OTMANI	1031
1465	1	PA-PA	384
1539	1	PAQUET	384
1561	1	PARISOT	822
1566	1	PARISOT	618
1505	1	PERREVE	753
1457	1	PIOTON	643
1503	1	PREVOST	199
1551	1	REMOLUE	501
1415	1	RICHOMME	519
1567	1	ROSSI	397
1532	1	SALIGAULT	517
1411	1	SALZA	511
1467	1	STRAWCZYNSKI	1011
1408	1	TALARIOL	1030
1547	1	VLOTINOS	472
		Total	36221