

# **FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE**

## **SYNDIC DE COPROPRIETE**

28, Rue de la Chapelle – ZI JARRY  
97 122 BAIE-MAHAULT – GUADELOUPE  
Tel : 05 90 41 92 50 – Fax : 05 90 99 31 40  
E-mail : fgcsa@wanadoo.fr

*Mesdames, Messieurs les Copropriétaires,  
De la Résidence  
Les BELLES VUES DE MONTERAN  
97120 SAINT-CLAUDE*

Baie-Mahault, le 21 septembre 2009

# NOTE D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de votre résidence tenue le 08 septembre.

Suite à cette assemblée générale, nous avons été élus syndic de votre copropriété. Nous vous remercions de votre confiance et nous nous engageons à faire le maximum dans l'intérêt de votre Résidence.

Nous tenons à vous préciser que la copropriété est l'affaire de tous, aussi, sans votre participation, il sera difficile d'atteindre l'objectif souhaité par tous les copropriétaires, votre participation pour certains pouvant se limiter à nous faire confiance en payant régulièrement vos charges... pour d'autres, elle pourra consister dans une participation plus effective en prenant part aux différentes réunions de travail avec le syndic.

Nous nous permettons d'insister sur le fait que le paiement régulier des charges et appels de fonds par tous les copropriétaires est la seule solution qui permettra la non dégradation de votre investissement immobilier.

Notre rôle de syndic est de faire respecter le règlement de copropriété, signé par vos soins, lors de l'achat de votre bien, de défendre vis-à-vis des tiers vos intérêts, d'entretenir votre Résidence et de faire tout ce qui est en notre pouvoir afin que votre capital immobilier ne se dégrade pas, en employant s'il le faut, tous les moyens judiciaires, mis à notre disposition par la loi qui régit cette profession.

Nous vous informons que F.G.C. est situé au 28 Rue de la Chapelle, Z.I. de Jarry, 97122 BAIE-MAHAULT, et que notre équipe à votre disposition se compose de :

- ❑ Agathe DACALOR pour tout renseignement d'ordre administratif,
- ❑ Tania DRACON pour tout renseignement d'ordre juridique,
- ❑ Corinne BELCRAM pour tout renseignement d'ordre technique,
- ❑ Marie SIFFLEUR pour tout renseignement d'ordre comptable et financier,
- ❑ Et moi-même, responsable de F.G.C.

Vous souhaitant bonne réception, et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions de bien vouloir, agréer, Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Syndic  
François CLERC

***Nos horaires d'ouverture sont les suivants :***  
***Lundi, Mardi, Jeudi de 07 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 30***  
***Mercredi et Vendredi de 07 h 30 à 12 h 30***

---

**FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE  
SYNDIC DE COPROPRIETE**

28, Rue de la Chapelle – ZI JARRY  
97 122 BAIE-MAHAULT – GUADELOUPE  
Tel : 05 90 41 92 50 – Fax : 05 90 99 31 40  
E-mail : [fgc.sa@wanadoo.fr](mailto:fgc.sa@wanadoo.fr)

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE BELLES VUES DE  
MONTERAN  
Lieu-dit DAIN  
97120 SAINT CLAUDE**

\*\*\*\*\*

**PROCES VERBAL  
ASSEMBLEE GENERALE ordinaire  
DU 08/09/2009**

\*\*\*\*\*

---

SAS au capital de 51 832,67 €  
RCS P.A.P. 96 B 602 – APE 6832A – SIREN 408 767 861 – SIRET 408 767 861 00045  
Garantie Financière, Gestion Immobilière : SOCAF, 26, Avenue de Suffren, 75015 PARIS  
Carte professionnelle : 06-053G délivrée par la Préfecture de BASSE-TERRE

Le 08/09/2009 à 17h16,

Les membres du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BELLES VUES DE MONTERAN, sis Lieu-dit DAIN, 97120 SAINT CLAUDE,

Se sont réunis en assemblée générale ordinaire, sur convocation de France Guadeloupe de Copropriété, syndic en fonction, adressée par lettre recommandée avec avis de réception à tous les copropriétaires.

Cette réunion s'est tenue C/o SPRIMTOUR, Résidence CADET - APPT 1, Rivière Sens, 97113 GOURBEYRE.

Une feuille de présence a été dressée et émargée par chaque membre de l'assemblée, il est ainsi permis de constater que :

- ♦ **Sont présents ou valablement représentés 13 copropriétaires, totalisant 6259 tantièmes sur 10000 :**
- ♦ **Sont absents et non représentés 20 copropriétaires, totalisant 3741 tantièmes sur 10000 :**
- ♦ ALLAMANDI Jean Marc (178), ARZEL ou BIHAN-POUDEC Ronan ou Jeanine (146), BANOUN Said (147), BARLETTA Marc (318), BENHAMOUDA Ahmed (161), BLAIE Daniel (292), CHABAUD Jean Michel (147), FETIVEAU Didier (172), HAUSERMANN Marie Hélène (163), LIGNIERES Francis (146), MAGNAN Alain (168), MEDIGUE Jean Michel (185), MEUNIER Pascal (199), MITAMONA Jean (147), QUENSONT Philippe (146), RISSOUANT Marc (146), SIMONIN MIKOWSKY Evelyne (294), STOCKEL Jacques (294), TAIEB (146), TAMINAU Denis (146),

L'attention des copropriétaires est attirée sur le fait que le procès verbal devant désormais être signé en fin d'assemblée par le bureau de séance, il a été immédiatement imprimé en fin de séance, puis paraphé par tous les membres du bureau.

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

- 01 Désignation du Président de séance. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 02 Désignation d'un Scrutateur. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 03 Désignation d'un Secrétaire de séance. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 04 Nouvelle désignation du syndic, selon proposition jointe du Cabinet FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)
- 05 Désignation des membres du conseil syndical et fixation de la durée de leur mandat. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)
- 06 Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour les parties communes de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Proposition du devis de l'entreprise E. DELIUS Sylvain, des sociétés SME et PARACOM joints
- 07 Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour les espaces verts de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Proposition du devis de l'entreprise E. DELIUS Sylvain, des sociétés SME, SOBAT TP joints
- 08 Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour la piscine de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Proposition du devis de la société CEDES joint
- 09 Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour le portail et le Portier Tel Pass de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Le syndic décline toute responsabilité dans le cas où l'assemblée générale décide de ne pas souscrire de contrat d'entretien. Proposition du devis de la Société TECBIPRO joint
- 10 Décision à prendre quant à une participation au frais d'entretien de la station d'épuration de la SEMSAMAR, vu qu'un branchement provisoire des eaux vannes de la résidence est relié à cette station pour un montant annuel de 3 600,00 € ttc. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Courrier de la Sarl Belles vues de Montéran joint
- 11 Décision à prendre quant au remboursement à effectuer au promoteur au titre du paiement des frais de participation à l'entretien de la station d'épuration de la SEMSAMAR pour un montant

- annuel de 3 600,00 € ttc. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Courrier de la Sarl Belles vues de Montéran joint
- 12 Décision à prendre quant au remboursement à effectuer au promoteur au titre du paiement de la prime d'assurance annuelle de la copropriété d'un montant de 4 362,00 € ttc. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Facture de Charles GERVAIS ASSURANCE jointe
- 13 L'article 35 du Décret du 17/03/1967 modifié par le Décret du 27/05/2004, permet au syndic d'exiger le versement de la réserve (ex fonds de roulement) prévue au règlement de copropriété dans la limite de 1/6ème du budget prévisionnel. Décision à prendre concernant la constitution de la réserve à hauteur de X Euros. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 14 Fixation de la date de clôture des comptes. Il est proposé le 31/12/XXXX de chaque année (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 15 Examen et fixation du budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice du 01/09/2009 au 31/12/2009. (en accord avec la Loi SRU du 13/12/00). (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Voir ANNEXE joint
- 16 Examen et fixation du budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010. (en accord avec la Loi SRU du 13/12/00). (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Voir ANNEXE joint
- 17 Décision à prendre pour la constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)
- 18 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire selon l'Article 21 de la Loi du 10/07/1965, il est proposé la somme de 000,00 €. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)
- 19 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire selon l'Article 21 de la Loi 10/07/1965, il est proposé la somme de 0 000,00 €. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)
- 20 Définition des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété selon l'Article 18-1 de la Loi du 10/07/1965. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 21 Autorisation permanente à donner à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)
- 22 Autorisation à donner au syndic de tenir les prochaines assemblées générales de la copropriété sur la commune de GOURBEYRE. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 23 Décision à prendre concernant la couleur de store autorisée à être installée à la résidence et à intégrer dans le règlement intérieur. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)
- 24 Approbation du règlement intérieur de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Projet de règlement intérieur joint
- 25 Vie de la copropriété

## Résolution n° 01

### Désignation du Président de séance. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)

L'assemblée générale désigne Madame Laurence LIGNIERES en qualité de Présidente de séance.

#### Qui n'ont pas pris part au vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

Ont voté contre : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

Se sont abstenus : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**Résolution n° 02****Désignation d'un Scrutateur.**  
**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale désigne Madame BARTHELEMY Marie-Thérèse en qualité de Scrutateur.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**Résolution n° 03****Désignation d'un Secrétaire de séance.**  
**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale désigne Monsieur François CLERC représentant de FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE en qualité de Secrétaire de séance.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**Résolution n° 04****Nouvelle désignation du syndic, selon proposition jointe du Cabinet FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale désigne le Cabinet FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE en qualité de syndic et approuve son contrat de mandat dans sa globalité. Le contrat prend effet le 08/09/09 et se terminera le 30/06/12. L'assemblée générale désigne la Présidente de séance en vue de signer le contrat de syndic.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

## Résolution n° 05

**Désignation des membres du conseil syndical et fixation de la durée de leur mandat.**  
**(Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale désigne Madame Laurence LIGNIERES, l'Agence SPRIMTOUR (A titre consultatif) en qualité de membres du conseil syndical, pour une durée de 2 ans. Le conseil syndical se réunira pour élire son Président et en informera le syndic.

**Qui n'ont pas pris part au vote** :

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

## Résolution n° 06

**Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour les parties communes de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Proposition du devis de l'entreprise E. DELIUS Sylvain, des sociétés SME et PARACOM joints**

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien pour les parties communes de la résidence avec l'entreprise E. DELIUS Sylvain, pour un montant annuel de 30 000,00 € TTC.

**Qui n'ont pas pris part au vote** :

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Un premier contrat sera signé jusqu'au 31/12/09, et si satisfaction il sera reconduit pour un an. Il est demandé de prévoir le nettoyage des boîtes aux lettres deux fois par semaine.

**Résolution n° 07**

**Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour les espaces verts de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Proposition du devis de l'entreprise E. DELIUS Sylvain, des sociétés SME, SOBAT TP joints**

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien pour les espaces verts de la résidence avec l'entreprise E. DELIUS Sylvain, pour un montant annuel de 44 268,00 € TTC.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

L'entreprise doit s'engager à remplacer les plantes défectueuses la première année.

**Résolution n° 08**

**Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour la piscine de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965) Proposition du devis de la société CEDES joint**

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien pour la piscine de la résidence avec la Société CEDES, pour un montant annuel de 16 575,72 € TTC.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**Résolution n° 09**

**Décision à prendre quant à la souscription d'un contrat d'entretien pour le portail et le Portier Tel Pass de la résidence. (Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Le syndic décline toute responsabilité dans le cas où l'assemblée générale décide de ne pas souscrire de contrat d'entretien. Proposition du devis de la Société TECBIPRO joint**

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien pour le portail et le Portier Tel Pass de la résidence avec la Société TECBIPRO, pour un montant annuel de 781,20 € TTC.



Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus : 0 copropriétaire**

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## Résolution n° 12

**Décision à prendre quant au remboursement à effectuer au promoteur au titre du paiement de la prime d'assurance annuelle de la copropriété d'un montant de 4 362,00 € ttc.**

**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)**

**Facture de Charles GERVAIS ASSURANCE jointe**

L'assemblée générale décide de rembourser le promoteur au titre du paiement de la prime d'assurance annuelle de la copropriété d'un montant de 4 362,00 € ttc.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## Résolution n° 13

**L'article 35 du Décret du 17/03/1967 modifié par le Décret du 27/05/2004, permet au syndic d'exiger le versement de la réserve (ex fonds de roulement) prévue au règlement de copropriété dans la limite de 1/6ème du budget prévisionnel.**

**Décision à prendre concernant la constitution de la réserve à hauteur de X Euros.**

**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la réserve prévue au règlement de copropriété (ex fonds de roulement) à la somme de 10 000,00 €. Les fonds seront exigibles en 2 appels de fonds, le 01/10/09 et le 01/01/10.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## Résolution n° 14

**Fixation de la date de clôture des comptes. Il est proposé le 31/12/XXXX de chaque année**  
**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale décide de fixer la date de clôture des comptes au 31/12/XXXX de chaque année.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## Résolution n° 15

**Examen et fixation du budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice**  
**du 01/09/2009 au 31/12/2009. (en accord avec la Loi SRU du 13/12/00).**  
**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Voir ANNEXE joint**

L'assemblée générale arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/09/2009 au 31/12/2009, pour un montant de 40 986 €. Ce budget sera appelé en 1 appel de fonds exigible le 01/10/2009.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## Résolution n° 16

**Examen et fixation du budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice**  
**du 01/01/2010 au 31/12/2010. (en accord avec la Loi SRU du 13/12/00).**  
**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965). Voir ANNEXE joint**

L'assemblée générale arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010, pour un montant de 118 058,20 €. Ce budget sera appelé en 4 appels de fonds exigibles le 01/01/2010, le 01/04/2010, le 01/07/2010 et le 01/10/2010.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## Résolution n° 17

**Décision à prendre pour la constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale décide de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir, d'un montant de X €, exigible en X appels de fonds, le(s) .

**Qui n'ont pas pris part au vote** :

**Ont voté pour** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre** : 13 copropriétaires

AVON Michel (146), BELLES VUES DE MONTERAN (4138), BRAMLI Sun ou Lynda (199), DENEVE Alain (163), GALIBERT Michel (147), ICHARD Karine (166), JESTIN Yan-Claude (158), LE TREQUESSER Rémy ou Hélène (163), MATONDO Nua Mambu (147), REVEL Philippe (363), ROLE Christian (147), TOUPLAIN Dominique (156), VIANNET Jean Louis (166),

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

## Résolution n° 18

**Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire selon l'Article 21 de la Loi du 10/07/1965, il est proposé la somme de 000,00 €. (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale arrête à la somme de 800,00 €, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire selon l'Article 21 de la Loi du 10/07/1965.

**Qui n'ont pas pris part au vote** :

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus** : 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

## Résolution n° 19

**Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire selon l'Article 21 de la Loi 10/07/1965, il est proposé la somme de 0 000,00 €.**  
**(Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale arrête à la somme de 1 600,00 €, le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire selon l'Article 21 de la Loi du 10/07/1965.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

## Résolution n° 20

**Définition des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété selon l'Article 18-1 de la Loi du 10/07/1965.**  
**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale décide que la consultation des pièces justificatives des charges de copropriété selon l'Article 18-1 de la Loi du 10/07/1965, est fixée à la journée du mercredi précédant la tenue de l'assemblée générale.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## Résolution n° 21

**Autorisation permanente à donner à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété (Vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10/07/1965)**

L'assemblée générale donne autorisation permanente à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

**Qui n'ont pas pris part au vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIÉTÉ SAS  
 22, Rue de la Chapelle  
 97100 BAYE-MAHAULT  
 TEL : 0590 41 02 00 - FAX : 0590 09 31 40  
 SIRET : 518 267 000 015 - APE : 703 C  
 « CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL »

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

## Résolution n° 22

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

## Résolution n° 23

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

GRANDE QUANTITE DE COORDONNÉES D'AL  
DE 1911 À 1914 (Chapelle)  
DE 1915 À 1918 (Chapelle)  
DE 1919 À 1920 (Chapelle)  
DE 1921 À 1922 (Chapelle)  
DE 1923 À 1924 (Chapelle)  
DE 1925 À 1926 (Chapelle)  
DE 1927 À 1928 (Chapelle)  
DE 1929 À 1930 (Chapelle)  
DE 1931 À 1932 (Chapelle)  
DE 1933 À 1934 (Chapelle)  
DE 1935 À 1936 (Chapelle)  
DE 1937 À 1938 (Chapelle)  
DE 1939 À 1940 (Chapelle)  
DE 1941 À 1942 (Chapelle)  
DE 1943 À 1944 (Chapelle)  
DE 1945 À 1946 (Chapelle)  
DE 1947 À 1948 (Chapelle)  
DE 1949 À 1950 (Chapelle)  
DE 1951 À 1952 (Chapelle)  
DE 1953 À 1954 (Chapelle)  
DE 1955 À 1956 (Chapelle)  
DE 1957 À 1958 (Chapelle)  
DE 1959 À 1960 (Chapelle)  
DE 1961 À 1962 (Chapelle)  
DE 1963 À 1964 (Chapelle)  
DE 1965 À 1966 (Chapelle)  
DE 1967 À 1968 (Chapelle)  
DE 1969 À 1970 (Chapelle)  
DE 1971 À 1972 (Chapelle)  
DE 1973 À 1974 (Chapelle)  
DE 1975 À 1976 (Chapelle)  
DE 1977 À 1978 (Chapelle)  
DE 1979 À 1980 (Chapelle)  
DE 1981 À 1982 (Chapelle)  
DE 1983 À 1984 (Chapelle)  
DE 1985 À 1986 (Chapelle)  
DE 1987 À 1988 (Chapelle)  
DE 1989 À 1990 (Chapelle)  
DE 1991 À 1992 (Chapelle)  
DE 1993 À 1994 (Chapelle)  
DE 1995 À 1996 (Chapelle)  
DE 1997 À 1998 (Chapelle)  
DE 1999 À 2000 (Chapelle)  
DE 2001 À 2002 (Chapelle)  
DE 2003 À 2004 (Chapelle)  
DE 2005 À 2006 (Chapelle)  
DE 2007 À 2008 (Chapelle)  
DE 2009 À 2010 (Chapelle)  
DE 2011 À 2012 (Chapelle)  
DE 2013 À 2014 (Chapelle)  
DE 2015 À 2016 (Chapelle)  
DE 2017 À 2018 (Chapelle)  
DE 2019 À 2020 (Chapelle)  
DE 2021 À 2022 (Chapelle)  
DE 2023 À 2024 (Chapelle)  
DE 2025 À 2026 (Chapelle)  
DE 2027 À 2028 (Chapelle)  
DE 2029 À 2030 (Chapelle)  
DE 2031 À 2032 (Chapelle)  
DE 2033 À 2034 (Chapelle)  
DE 2035 À 2036 (Chapelle)  
DE 2037 À 2038 (Chapelle)  
DE 2039 À 2040 (Chapelle)  
DE 2041 À 2042 (Chapelle)  
DE 2043 À 2044 (Chapelle)  
DE 2045 À 2046 (Chapelle)  
DE 2047 À 2048 (Chapelle)  
DE 2049 À 2050 (Chapelle)  
DE 2051 À 2052 (Chapelle)  
DE 2053 À 2054 (Chapelle)  
DE 2055 À 2056 (Chapelle)  
DE 2057 À 2058 (Chapelle)  
DE 2059 À 2060 (Chapelle)  
DE 2061 À 2062 (Chapelle)  
DE 2063 À 2064 (Chapelle)  
DE 2065 À 2066 (Chapelle)  
DE 2067 À 2068 (Chapelle)  
DE 2069 À 2070 (Chapelle)  
DE 2071 À 2072 (Chapelle)  
DE 2073 À 2074 (Chapelle)  
DE 2075 À 2076 (Chapelle)  
DE 2077 À 2078 (Chapelle)  
DE 2079 À 2080 (Chapelle)  
DE 2081 À 2082 (Chapelle)  
DE 2083 À 2084 (Chapelle)  
DE 2085 À 2086 (Chapelle)  
DE 2087 À 2088 (Chapelle)  
DE 2089 À 2090 (Chapelle)  
DE 2091 À 2092 (Chapelle)  
DE 2093 À 2094 (Chapelle)  
DE 2095 À 2096 (Chapelle)  
DE 2097 À 2098 (Chapelle)  
DE 2099 À 2100 (Chapelle)  
DE 2101 À 2102 (Chapelle)  
DE 2103 À 2104 (Chapelle)  
DE 2105 À 2106 (Chapelle)  
DE 2107 À 2108 (Chapelle)  
DE 2109 À 2110 (Chapelle)  
DE 2111 À 2112 (Chapelle)  
DE 2113 À 2114 (Chapelle)  
DE 2115 À 2116 (Chapelle)  
DE 2117 À 2118 (Chapelle)  
DE 2119 À 2120 (Chapelle)  
DE 2121 À 2122 (Chapelle)  
DE 2123 À 2124 (Chapelle)  
DE 2125 À 2126 (Chapelle)  
DE 2127 À 2128 (Chapelle)  
DE 2129 À 2130 (Chapelle)  
DE 2131 À 2132 (Chapelle)  
DE 2133 À 2134 (Chapelle)  
DE 2135 À 2136 (Chapelle)  
DE 2137 À 2138 (Chapelle)  
DE 2139 À 2140 (Chapelle)  
DE 2141 À 2142 (Chapelle)  
DE 2143 À 2144 (Chapelle)  
DE 2145 À 2146 (Chapelle)  
DE 2147 À 2148 (Chapelle)  
DE 2149 À 2150 (Chapelle)  
DE 2151 À 2152 (Chapelle)  
DE 2153 À 2154 (Chapelle)  
DE 2155 À 2156 (Chapelle)  
DE 2157 À 2158 (Chapelle)  
DE 2159 À 2160 (Chapelle)  
DE 2161 À 2162 (Chapelle)  
DE 2163 À 2164 (Chapelle)  
DE 2165 À 2166 (Chapelle)  
DE 2167 À 2168 (Chapelle)  
DE 2169 À 2170 (Chapelle)  
DE 2171 À 2172 (Chapelle)  
DE 2173 À 2174 (Chapelle)  
DE 2175 À 2176 (Chapelle)  
DE 2177 À 2178 (Chapelle)  
DE 2179 À 2180 (Chapelle)  
DE 2181 À 2182 (Chapelle)  
DE 2183 À 2184 (Chapelle)  
DE 2185 À 2186 (Chapelle)  
DE 2187 À 2188 (Chapelle)  
DE 2189 À 2190 (Chapelle)  
DE 2191 À 2192 (Chapelle)  
DE 2193 À 2194 (Chapelle)  
DE 2195 À 2196 (Chapelle)  
DE 2197 À 2198 (Chapelle)  
DE 2199 À 2200 (Chapelle)  
DE 2201 À 2202 (Chapelle)  
DE 2203 À 2204 (Chapelle)  
DE 2205 À 2206 (Chapelle)  
DE 2207 À 2208 (Chapelle)  
DE 2209 À 2210 (Chapelle)  
DE 2211 À 2212 (Chapelle)  
DE 2213 À 2214 (Chapelle)  
DE 2215 À 2216 (Chapelle)  
DE 2217 À 2218 (Chapelle)  
DE 2219 À 2220 (Chapelle)  
DE 2221 À 2222 (Chapelle)  
DE 2223 À 2224 (Chapelle)  
DE 2225 À 2226 (Chapelle)  
DE 2227 À 2228 (Chapelle)  
DE 2229 À 2230 (Chapelle)  
DE 2231 À 2232 (Chapelle)  
DE 2233 À 2234 (Chapelle)  
DE 2235 À 2236 (Chapelle)  
DE 2237 À 2238 (Chapelle)  
DE 2239 À 2240 (Chapelle)  
DE 2241 À 2242 (Chapelle)  
DE 2243 À 2244 (Chapelle)  
DE 2245 À 2246 (Chapelle)  
DE 2247 À 2248 (Chapelle)  
DE 2249 À 2250 (Chapelle)  
DE 2251 À 2252 (Chapelle)  
DE 2253 À 2254 (Chapelle)  
DE 2255 À 2256 (Chapelle)  
DE 2257 À 2258 (Chapelle)  
DE 2259 À 2260 (Chapelle)  
DE 2261 À 2262 (Chapelle)  
DE 2263 À 2264 (Chapelle)  
DE 2265 À 2266 (Chapelle)  
DE 2267 À 2268 (Chapelle)  
DE 2269 À 2270 (Chapelle)  
DE 2271 À 2272 (Chapelle)  
DE 2273 À 2274 (Chapelle)  
DE 2275 À 2276 (Chapelle)  
DE 2277 À 2278 (Chapelle)  
DE 2279 À 2280 (Chapelle)  
DE 2281 À 2282 (Chapelle)  
DE 2283 À 2284 (Chapelle)  
DE 2285 À 2286 (Chapelle)  
DE 2287 À 2288 (Chapelle)  
DE 2289 À 2290 (Chapelle)  
DE 2291 À 2292 (Chapelle)  
DE 2293 À 2294 (Chapelle)  
DE 2295 À 2296 (Chapelle)  
DE 2297 À 2298 (Chapelle)  
DE 2299 À 2300 (Chapelle)  
DE 2301 À 2302 (Chapelle)  
DE 2303 À 2304 (Chapelle)  
DE 2305 À 2306 (Chapelle)  
DE 2307 À 2308 (Chapelle)  
DE 2309 À 2310 (Chapelle)  
DE 2311 À 2312 (Chapelle)  
DE 2313 À 2314 (Chapelle)  
DE 2315 À 2316 (Chapelle)  
DE 2317 À 2318 (Chapelle)  
DE 2319 À 2320 (Chapelle)  
DE 2321 À 2322 (Chapelle)  
DE 2323 À 2324 (Chapelle)  
DE 2325 À 2326 (Chapelle)  
DE 2327 À 2328 (Chapelle)  
DE 2329 À 2330 (Chapelle)  
DE 2331 À 2332 (Chapelle)  
DE 2333 À 2334 (Chapelle)  
DE 2335 À 2336 (Chapelle)  
DE 2337 À 2338 (Chapelle)  
DE 2339 À 2340 (Chapelle)  
DE 2341 À 2342 (Chapelle)  
DE 2343 À 23

**Résolution n° 24**

**Approbation du règlement intérieur de la résidence.**  
**(Vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10/07/1965)**  
**Projet de règlement intérieur joint**

L'assemblée générale approuve le règlement intérieur dans sa globalité.

**Qui n'ont pas pris part au vote :****Ont voté pour :** 13 copropriétaires

Soit 6259 tantièmes sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Ont voté contre :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Se sont abstenus :** 0 copropriétaire

Soit 0 tantième sur 10000 représentant la totalité de la copropriété

**Résultat du vote : Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**Résolution n° 25****Vie de la copropriété**

Il est demandé de :

- Mettre en place deux boîtes aux lettres provisoires.
- Contacter la mairie pour la livraison de 5 containers poubelles.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18h59.

**La présidente**

Mme Laurence LIGNIERES  
représentante de la SARL  
BELLES VUES DE MONTERAN

**Le Scrutateur**

Mme BARTHELEMY  
Marie-Thérèse

**Le Secrétaire**

Mr François CLERC  
Représentant de FRANCE  
GUADELOUPE DE COPROPRIETE

FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE SAS  
28 Rue de la Chapelle  
ZI JARRY - 97122-BAIE-MAHAULT  
TEL : 0590 41 92 50 - FAX : 0590 99 31 40  
CIRÉT : 408 767 861 00045 - APE : 703 C  
- CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL -

**NOTIFICATION : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.**

**Important :** Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

28, RUE DE LA CHAPELLE Z.I. DE JARRY  
97122 BAIE MAHAULT  
Téléphone : 05.90.41.92.50 Fax : 05.90.99.31.40

fgc.sa@wanadoo.fr

### Copropriété :

BELLES VUES DE MONTERAN (0151)  
Lieu-dit DAIN  
97120 SAINT CLAUDE

## Budget prévisionnel 2009

Pour l'exercice du : 01/09/2009 au : 31/12/2009

Montants en Euro	2009 # #
<b>0100 CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	<b>Budget</b>
<u>* * Charges récupérables * *</u>	
60100300 Eau des communs R	1000.00
60201000 Electricité des communs R	1100.00
61505000 Entretien espaces verts R	11100.00
61505800 Entretien parties communes R	8680.00
61506000 Entretien piscine R	5994.00
61507700 Entretien station épuration R	3600.00
61512500 Téléphone digicode R	500.00
<u>* * CHARGES NON RECUPERABLES * *</u>	
61501900 Contrôles piscine NR	500.00
61600800 Assurances NR	4362.00
<u>* * HONORAIRES * *</u>	
62110100 Honoraires de syndic NR	3000.00
62120700 Adm.frais convoc AG & Envoi NR	300.00
62121000 Frais de gestion NR	300.00
62130400 Aff.Convoc AG & envoi PV AG NR	250.00
62130600 Affranchissement NR	300.00
<b>Total CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	<b>40986.00</b>
<b>** T O T A L G E N E R A L **</b>	<b>40986.00</b>

FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE SAS  
28 Rue de la Chapelle  
Z.I. JARRY - 97122 BAIE MAHAULT  
TEL : 0590 41 92 50 - FAX : 0590 99 31 40  
SIRET : 408 767 861 00045 - APE : 703 C  
- CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL -



28, RUE DE LA CHAPELLE Z.I. DE JARRY  
97122 BAIE MAHAULT  
Téléphone : 05.90.41.92.50 Fax : 05.90.99.31.40

fgc.sa@wanadoo.fr

### Copropriété :

BELLES VUES DE MONTERAN (0151)

Lieu-dit DAIN  
97120 SAINT CLAUDE

## Budget prévisionnel 2010

Pour l'exercice du : 01/01/2010 au : 31/12/2010

Montants en Euro		2010 # #
0100 CHARGES COMMUNES GENERALES		Budget
<u>* * Charges récupérables * *</u>		
60100300 Eau des communs R		1000.00
60201000 Electricité des communs R		3200.00
61505000 Entretien espaces verts R		44300.00
61505800 Entretien parties communes R		26040.00
61506000 Entretien piscine R		17985.00
61506700 Entretien portail R		781.20
61507700 Entretien station épuration R		3600.00
61512500 Téléphone digicode R		500.00
<u>* * CHARGES NON RECUPERABLES * *</u>		
61501900 Contrôles piscine NR		1200.00
61509800 Petites réparations div. NR		1000.00
61600800 Assurances NR		4362.00
66200100 Frais bancaires NR		90.00
<u>* * HONORAIRES * *</u>		
62110100 Honoraires de syndic NR		9000.00
62120700 Adm.frais convoc AG & Envoi NR		1200.00
62121000 Frais de gestion NR		1200.00
62130400 Aff.Convoc AG & envoi PV AG NR		1700.00
62130600 Affranchissement NR		900.00
Total CHARGES COMMUNES GENERALES		118058.20
<b>** T O T A L G E N E R A L **</b>		<b>118058.20</b>

FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE SAS  
28, RUE DE LA CHAPELLE Z.I. DE JARRY  
97122 BAIE MAHAULT  
Téléphone : 05.90.41.92.50 Fax : 05.90.99.31.40  
APE 703C  
SIRET 40876786100045  
N°06-053G Délivrée(s) par Préfecture de Basse Terre

# REGLEMENT INTERIEUR

## RESIDENCE « BELLES VUES DE MONTERAN »

La conservation de la résidence « BELLES VUES DE MONTERAN » en bon état, sa propreté, l'agrément qu'elle est susceptible de procurer à ses occupants dépendent beaucoup du *savoir vivre et de la bonne volonté de tous, du souci de chacun de n'apporter aucune gêne à ses voisins et de respecter ce qui appartient à tous.*

Le but du présent document est de rappeler à « *tous les occupants* » de la résidence les *principales règles qui leur sont imposées par le règlement de copropriété* ou par des décisions d'assemblée générale et, par ailleurs d'attirer leur attention sur diverses contraintes qu'entraîne la vie dans une résidence.

### I – DEFINITIONS

Sont parties communes générales les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les occupants de la résidence sans exception.

Sont parties communes particulières les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'utilité de tous les occupants d'un même immeuble.

Sont parties privatives celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque occupant.

### II – DISPOSITIONS GENERALES

**1/ Principes :** Chacun des occupants aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci après.

**2/ Occupation :** les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

**3/ Locations :** Les copropriétaires pourront louer leur appartement comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, *les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables* de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublés, par appartement entier, sont autorisées.

**4/ Harmonie de l'immeuble :** Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggia, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportées par un copropriétaire ou locataire aux balcons, loggias, qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des occupants, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, volets et stores.

**5/ Réparations et entretien :** Les copropriétaires et occupants devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

**6/ Libre accès :** 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. 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.

**7/ Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :** Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinet d'aisance, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

**8/ Modifications :** Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de l'immeuble ; il sera responsable de tout affaissement ou dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui ci pourra exiger que les travaux soient effectués sous la surveillance d'un architecte du syndicat. Dans ce cas les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

**9/ Surcharge des planchers :** Il ne pourra être placé ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

**10/ Responsabilités :** Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

**11/ Chacun des copropriétaires** pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe « 10 » ci dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée par l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

**12/ Nul ne pourra , même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfant ou autre.**

**13/ Les livraisons dans l'immeuble de provisions, ou d'objets encombrants devront être faites le matin entre 6h30 et 11h00.**

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

**14/ Les copropriétaires** devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire ou par celui des personnes se rendant chez lui.

**15/ En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale par toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.**

Tout occupant d'un appartement est tenu de contracter une assurance personnelle pour couvrir les dégâts qu'il peut occasionner et leurs conséquences. Les locataires sont tenus de communiquer l'attestation annuelle de cette assurance au propriétaire des locaux qu'ils occupent.

Chaque copropriétaire est tenu de communiquer les identités des occupants des locaux le concernant au syndic de l'immeuble correspondant, quelle que soit la durée de l'occupation.

### **III – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **1/ Activités de loisirs :**

Il est rappelé que *la résidence ne doit en aucun cas être transformée en terrain de jeux* ou de sport. Toutefois, les jeux des enfants peuvent être tolérés sous surveillance. Reste proscrit l'usage des bicyclettes, patins à roulettes, ballons et balles, etc... qui peuvent être dangereux pour la sécurité des passants et des résidents du rez-de-chaussée.

Il en est de même des parties communes de chaque immeuble. Tout accident corporel ou dégât matériel dans ces conditions entraîne la responsabilité des parents.

#### **2/ Piscine :**

- Le passage dans le pédiluve et sous la douche est obligatoire.
- L'accès de la piscine est interdit aux enfants de moins de 7 ans non accompagnés.
- Il est interdit de plonger, de jouer au ballon et de pratiquer des jeux dangereux dans le bassin ainsi que sur la plage de la piscine.

Afin de conserver une hygiène maximale, primordiale pour la santé de chacun, nous vous rappelons que l'accès dans l'enceinte de la piscine est formellement interdit aux chiens, même tenus en laisse, que le dépôt de détritus (mégots, bouteilles, papiers,...) est à bannir.

#### **3/ Balcons et terrasses :**

L'aspect extérieur des immeubles ne pourra être en aucun cas modifié par les copropriétaires ou occupants, sauf après obtention de l'autorisation de l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et occupants. *Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, ni sur les balcons.* L'étendage du linge est strictement interdit au dessus du niveau des balcons, et en tout état de cause ne devra pas être visible.

En raison de nuisances causées (odeurs, sécurité incendie, fumée, etc...), les barbecues fixes sont strictement interdits. Seuls les barbecues mobiles sont tolérés, à condition que leurs utilisations soient exceptionnelles.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les pots de fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les chiffons de nettoyage.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

#### **4/ Animaux :**

Les animaux domestiques, du moment qu'ils ne sont ni dangereux, ni bruyants, ni malodorants, sont tolérés. Leur divagation est interdite dans les parties communes. *En particulier les chiens doivent être tenus en laisse et ne doivent pas souiller les espaces verts et les voies de circulation. Leur aboiement systématique et régulier n'est pas toléré.*

Il est rappelé que conformément à la réglementation municipale, il est interdit d'attirer des animaux en leur distribuant de la nourriture.

#### **5/ Affichage des avis :**

Dès leur réception, les avis et notes de service concernant l'ensemble des occupants de l'immeuble (E.D.F., SOGEA, messages du syndic...), doivent faire l'objet d'un affichage diffusé par le syndic. L'affichage d'avis publicitaires et d'annonces personnelles doit être soumis à l'accord du conseil syndical de l'immeuble.

## 6/ Bruits :

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement.

Tous bruits ou tapage nocturne, 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. L'usage des appareils de radio, télévision, magnétophone est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que les bruits en résultant ne soient pas perceptibles par les voisins.

La lutte contre le bruit fait l'objet d'une ordonnance de police du 1<sup>er</sup> Juin 1959. Elle impose en particulier le silence entre 22h00 et 7h00.

En aucun cas, un occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne.

## 7/ Déménagement et emménagement :

Tout occupant ou futur occupant doit au moins huit jours à l'avance informer les conseillers syndicaux de l'immeuble du jour et heure de l'opération. Une fois celle-ci terminée, l'occupant est tenu de constater avec un représentant qualifié de l'entreprise les dégradations qui auraient été commises dans les parties communes et de les signaler aux conseillers syndicaux.

## 8/ Dépôts d'objet dans les parties communes :

Le dépôt d'objets quels qu'ils soient et donc bien évidemment les ordures ménagères, même déposées provisoirement, est formellement interdit dans les parties communes (vestibules, couloirs, paliers,...), ainsi que sur les espaces verts de la résidence à l'exception des objets déposés aux fins d'embellissement avec l'accord de la majorité des copropriétaires de chaque l'immeuble. Il est strictement interdit d'entreposer des plantes en pot dans les cages d'escaliers, ni suspendre des jardinières.

## 9/ Descentes d'eau :

Il est interdit de jeter dans les éviers, lavabos, WC, poste d'eau, des produits solides ou dangereux (inflammables, toxiques, explosifs, ...) susceptibles d'obstruer les conduits ou de les corroder.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être tenues libres de tous corps étrangers. Il appartient aux occupants de signaler au syndic, ou à défaut au conseil syndical, tout manquement à l'ensemble de ces règles.

Le cas échéant les frais de remise en état occasionnés par le non respect de ces dispositions seraient à la charge des occupants concernés.

## 10/ Ordures ménagères :

Le camion de bennes à ordures passe le lundi, mercredi et vendredi. Il est interdit de déposer dans les containers des produits dangereux. A chaque utilisation leur couvercle doit être refermé (odeurs et chiens).

Il est strictement interdit d'entreposer les sacs poubelles dans les parties communes (couloirs, escaliers) et ce même pour une très courte durée.

Pour les objets volumineux et encombrants, les jours de passage sont :

- Les déchets blancs (réfrigérateurs...etc) tous les mercredis et jeudis
- Les déchets verts les lundis, mardis, vendredis et samedis
- Les métaux, plastiques, bois les vendredis et samedis

N° des services voiries de la mairie :

Tel : 05 90 81 55 54

**11/ Sécurité :**

L'accès dans l'enceinte de la résidence ne peut être autorisé par ses occupants sans qu'ils soient assurés au préalable de l'identité du visiteur.

**12/ Voitures d'enfants :**

Leur stationnement dans les immeubles est toléré à condition qu'elles soient propres, en nombre restreint et qu'elles ne gênent pas le passage. Un local à vélos est prévu à cet effet sous les cages d'escaliers.

**13/ Store :**

La couleur de store autorisée est le blanc cassé.

**TOUS LES OCCUPANTS DOIVENT SE SENTIR CONCERNES PAR CES INFORMATIONS ET ADOPTER UNE ATTITUDE DE TOLERANCE, AFIN QU'UNE BONNE TENUE ET UNE BONNE AMBIANCE REGNENT DANS NOTRE RESIDENCE.**

**LE RESPECT DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR A POUR FINALITE DE PERMETTRE LA VIE EN COMMUN EN BONNE INTELLIGENCE ET DE PRESERVER LE CADRE DE VIE DE CHACUN**

\*\*\*\*\*

Il appartient au syndic de donner à chaque copropriétaire, pour lui et pour ses locataires éventuels, au moins un exemplaire de ce règlement intérieur.

Coordonnées du syndic :

**FRANCE GUADELOUPE DE COPROPRIETE  
28 rue de la Chapelle  
97122 BAIE-MAHAULT**

**Tel : 05.90.41.92.50 – Fax : 05.90.99.31.40**