



10, rue Perrée 75003 PARIS
Tel : 01 45 22 97 16
balma@balmagestion.fr

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 NOVEMBRE 2025 COPROPRIETE DU 16 RUE ALPHONSE PLUCHET 92220 BAGNEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE VINGT CINQ NOVEMBRE A DIX-HUIT HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le Syndic BALMA GESTION par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Après ouverture de la séance à 18 H 00, le syndic, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés :
23 Copropriétaires représentant 6985/10000°

Sont absents :
28 Copropriétaires représentant 3015/10000°

© AVOVENTES.FR

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme :

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : - / -
- . Abstention : - / -
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/6985°

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

2. ELECTION DES SCRUTATEURS (Article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme :

©AVOVENTES.FR

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/6985^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

3. ELECTION DU SECRETAIRE (Article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée désigne en qualité de secrétaire de séance :

présentant le Cabinet BALMA GESTION, est élue au poste de Secrétaire.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/6985^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

4. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL RELATIF A LA GESTION DE L'IMMEUBLE (PAS DE VOTE)

Le rapport du conseil syndical était joint à la convocation.

**5. EXAMEN ET APPROBATION DU COMPTE DE CHARGES COUVRANT LA PERIODE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
APPROBATION DE LEUR REPARTITION AINSI QUE DE LA SITUATION DE TRESORERIE
CORRESPONDANTE JOINTE (Article 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges et travaux de l'exercice clos le 30 Juin 2025.

Concernant les impayés : un commandement de payer sera adressé à la

©AVOVENTES.FR

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/6985^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

6. TRAVAUX ASCENSEUR URGENTS : RATIFICATION DE LA DEPENSE (Article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, ratifie la dépense de 7271.00€ correspondant à la réalisation des travaux de réparation de l'ascenseur. Cette dépense sera répartie en charges ascenseur et financée par le fonds ALUR.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

. Contre : - / -

. Abstention : - / -

. Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6193/6193^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES EN CHARGES ASCENSEUR

7. INFORMATION SUR LES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE COPROPRIETE (en application de l'article 2 de la loi du 31 décembre 1985)

Le syndic informe que la consultation des comptes aura lieu 7 jours francs avant la prochaine Assemblée Générale à 14 heures dans les bureaux du Syndic.

Le Conseil Syndical est libre de vérifier les comptes de l'immeuble quand il le souhaite sur rendez-vous avec le service comptable. Il est indiqué que le Conseil Syndical a accès aux factures et autres documents comptables sur leur espace client dédié.

8. BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2026-2027 (Article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel à la somme de 69 000€.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

. Contre

. Abstention : - / -

. Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6786/6985^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

9. AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (Article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée générale fixe l'avance de trésorerie permanente à 1/6^e du budget prévisionnel soit la somme de 11 500€

Cette résolution soumise aux voix recueille :

. Contre

. Abstention

. Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6596/6985^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

10. BUDGET POUR LE FONDS SPECIAL TRAVAUX (Article 25)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de constituer une provision spéciale d'un montant de 5% du budget annuel appelée en tantièmes généraux. Cette somme sera appelée en même temps que le 4^{ème} appel de provisions sur charges de l'exercice comptable

L'assemblée mandate le Syndic à l'effet de déposer ces fonds sur un compte épargne travaux ouvert au nom du Syndicat.

Seule l'assemblée est habilitée à statuer sur l'emploi de ces fonds.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/10000^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 voire-1)

11-1 CANDIDATUI

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée .après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de membres du Conseil Syndical :

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/10000^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

11-2 CANDIDATURE DE M.BURTON

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée .après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de membres du Conseil Syndical :

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/10000^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

11-3 CANDIDATURE DE M.BERTOUT

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée .après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de membres du Conseil Syndical :

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/10000^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

12. MONTANT DES MARCHES ET CONTRAT- CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 VOIRE-1) (APPLICATION DE L'article 21 du décret du 17 mars 1967)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1500€, le montant maximum des marchés de travaux et contrats de fournitures pour lesquels la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/10000^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DU SYNDICAT

13. MONTANT DES MARCHES ET CONTRAT -MISE EN CONCURRENCE (ARTICLE 25 VOIRE-1) (LOI DITE S.R.U DU 13/12/00)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer à 2500€, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures pour lesquels la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6985/10000^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

14. MONTANT DES MARCHES ET CONTRAT- POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL SELON NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN (ARTICLE 25 VOIRE-1)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant maximum des dépenses à engager par le syndic avec accord du Conseil Syndical, pour l'entretien de l'immeuble, à un montant de 6000€ TTC. Pour un montant supérieur, l'avis de l'Assemblée Générale est exigé. Si la trésorerie de l'immeuble est insuffisante pour couvrir cette dépense, le syndic informe l'assemblée qu'il procédera à in appel exceptionnel pour couvrir 100% du montant de la dépense.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : - / -
- Abstention : - / -
- Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6411/10000^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

15. INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DE L'ENVOI DES CONVOCATIONS ET DES PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALE (loi n°2024.322)

En application de l'article 38 de la loi n°2024-322, les convocations d'Assemblée Générale, les Procès-Verbaux et les mises en demeure peuvent être envoyés par voie électronique. L'envoi d'un recommandé n'est plus obligatoire.

Les copropriétaires ont cependant toujours la possibilité de demander à recevoir ces documents par voie postale. Pour ce faire, vous devez nous confirmer par écrit votre souhait de rester sur un envoi en format papier.

16. INSTALLATION DE BORNES RECHARGE POUR VEHICULE ELECTRIQUE (article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société Zeplug SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables/

- Sans frais pour la copropriété,
- Sans obligation d'abonnement pour les résidents,
- Avec installation dès la première demande d'un utilisateur
- Dans le cadre d'une convention sans exclusivité de 5 ans, résiliable sans frais, dont le modèle est joint au dossier

L'assemblée donne mandat au syndic pour signer le contrat au nom du Syndic.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 4929/6162^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

17. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES CABLES DE TRACTION (article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale après présentation du devis joint à la convocation

- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux de remplacement des câbles de traction et vote un budget travaux de 6578 €
- Sous réserve de la trésorerie suffisante, le Syndicat mandate le Syndic à passer en son nom, commandes aux entreprises et prestataires,
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis dans le groupe de Charges Ascenseur
- La maîtrise d'œuvre est confiée au Conseil Syndical
- Date prévisionnelle de réalisation des travaux : au plus tôt
- Financement des travaux :

Rappel : Conformément aux dispositions des articles 1799 et suivants du code civil, à défaut de bénéficiaire d'une caution bancaire le Syndicat des Copropriétaires doit disposer de la totalité des fonds avant de passer commande aux entreprises.

En conséquence il est décidé de procéder à des appels de fonds selon l'échéancier suivant :

- 1 appels de fonds : 100% au 01/01/2026

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : - / -
- . Abstention : - / -
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6193/6193^e

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES EN CHARGES ASCENSEUR

18. TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES FOSSES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES (article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

RESOLUTION

L'Assemblée Générale après présentation du devis joint à la convocation

- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux de remise en état des fosses eaux pluviales et eaux usées et vote un budget travaux de 10 329.00 €

- Sous réserve de la trésorerie suffisante, le Syndicat mandate le Syndic à passer en son nom, commandes aux entreprises et prestataires,

- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis

dans le groupe de 50 % Charges parking et 50 % bâtiment B

- La maîtrise d'œuvre est confiée au Conseil Syndical

- Date prévisionnelle de réalisation des travaux : au plus tôt

- Financement des travaux :

Rappel : Conformément aux dispositions des articles 1799 et suivants du code civil, à défaut de bénéficier d'une caution bancaire le Syndicat des Copropriétaires doit disposer de la totalité des fonds avant de passer commande aux entreprises,

En conséquence il est décidé de procéder à des appels de fonds selon l'échéancier suivant :

➤ 1 appels de fonds : 100% au 01/01/2026

Cette résolution soumise aux voix recueille :

Contre

Abstention

Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6411/6411^o

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

19. TRAVAUX REFECTION DES CANIVEAUX DANS LES PARKINGS (sans vote)

Nous rencontrons toujours des problèmes d'infiltration et de stagnation d'eau dans les parkings. Compte tenu du coût de rénovation du réseau, il a été demandé à l'entreprise SKYTRAVO de réparer le regard situé à l'extérieur près de pavillon.

Une étude plus poussée est toujours en cours auprès d'une entreprise spécialisée.

20. OBLIGATION DE REALISER UN DPE COLLECTIF (sans vote)

Il vous est rappelé l'obligation imposée par la loi CLIMAT & RESILIENCE de réaliser un DPE (diagnostic de performance énergétique) pour la copropriété. Coût estimatif 2700 € TTC. Le choix du prestataire sera fait en collaboration avec votre Conseil Syndical.

Article L126-31 du code de la construction et de l'habitation

« Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26. Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1. »

21. SUGGESTIONS DES COPROPRIETAIRES TANT POUR LA GESTION COURANTE QUE POUR LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

- Rappel travaux à envisager : réfection pignons de l'immeuble
- Saisie des lots appartenant à la SCI Les Vignes
- Dossiers sinistres : Information sur le dossier dégradation portail et façade rue
- Elagage de la végétation de la parcelle EPF le long de l'allée : une lettre recommandée sera adressée
- Rappel des modalités d'intervention sur les arbres et les bacs / jardinières des jardins des maisons : les gros travaux dans les jardins (gros élagage, abattage, réfection des bacs) sont à la charge de la copropriété.
- Problème de nuisances sonores (bruits d'enfants) : rappel des règles de savoir vivre à faire

- Problème de présence de moustiques en été
- La fermeture du portillon fait toujours du bruit

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20 H 00

Le Président

Le Secrétaire

Le Secrétaire

©AVOVENTES.FR

Procès-verbal certifié conforme à l'original de Séance par le Secrétaire.

BAM GESTION
Administrateurs d'immeubles
de Copropriété
de Perrée
Paris
Tél. : 1 45 22 97 16

ARTICLE 42 – ALINEA 2 DE LA LOI 65.557 du 10 JUILLET 1965

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de UN MOIS à 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».



10, rue Perrée 75003 PARIS
Tel : 01 45 22 97 16
Fax: 09 59 22 88 74
balma@balmagestion.fr

Paris, le 9 décembre 2025

Immeuble :
16 rue Alphonse Pluchet
92220 BAGNEUX
Réf. A rappeler dans toutes correspondances :
9616 – Circulaire

INFORMATION BORNES RECHARGE VEHICULES

Madame, Monsieur,

L'assemblée générale du 25 novembre 2025 a choisi la société **Zeplug SAS** pour effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Zeplug pourra déployer leurs équipements dès la première signature d'un contrat d'abonnement par un copropriétaire.

Voici le lien pour les personnes intéressées :
<https://www.zeplug.com/immeuble-et-residentiels>

Une fois le formulaire rempli, vous serez recontacté par un membre de l'équipe commerciale Zeplug pour la réalisation du contrat.

Pour toute demande d'information complémentaire, voici les coordonnées du responsable commercial :
[com / 07 56 28 09 03](mailto:com@avoventes.fr)

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic

Devenez le voisin le plus **branché** de votre copropriété !



Madame, Monsieur,

Votre copropriété a choisi **Zepug pour installer des bornes de recharge pour véhicules électriques** dans votre parking.

Nous accompagnons **déjà plus d'un million de foyers dans leur transition vers la mobilité de demain.**

Imaginez recharger votre voiture chez vous, en dormant sur vos deux oreilles, pour **3 fois moins cher que sur une borne publique.**

Z PLUG

Prix d'une recharge en copropriété

3€ Pour 100 km



Prix d'une recharge sur autoroute

11€ Pour 100 km



Le plein d'une voiture essence

14€ Pour 100 km

Aujourd'hui, vous pouvez **profiter de 1 100 € d'aides gouvernementales*** pour l'installation de **votre borne !** Nous vous conseillons d'anticiper : **les aides ne sont pas éternelles mais la voiture électrique, elle, va se développer.**

Enfin, avoir une borne augmente la valeur de votre parking de 15%.

Comptez **8 semaines** pour l'installation de votre borne. Une exception : la première mise en service nécessite de mettre en place l'infrastructure collective et prend 6 à 8 mois.

À très vite,

L'équipe Zepug



Découvrez nos offres électrisantes !

Commandez votre borne sur zepug.com ou scannez le QR code

