

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**SDC BARTHELEMY**  
99 - 111 RUE DE VILLIERS  
78300 POISSY

Le **Judi 13 Novembre 2025** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis 129 avenue de la maladrerie 78300 POISSY

# AVOVENTES

Sont présents ou représentés :

**27 / 74 copropriétaires, totalisant  
3873 / 10000 tantièmes.**

# AVOVENTES

Sont absents ou non représentés :

**47 / 74 copropriétaires, totalisant  
6127 / 10000 tantièmes.**

# AVOVENTES

Sont arrivés en cours d'Assemblée Générale :

**3 / 74 copropriétaires, totalisant  
361 / 10000 tantièmes.**

**Article 15-1 du décret de 1967 :**

*Le syndic rappelle, conformément à l'article 15 du décret de 1957 modifié par la loi ELAN du 23 Novembre 2018 : Les mandats en blanc transmis par les copropriétaires de l'immeuble sont à remettre au Président du Conseil Syndical en début d'assemblée générale. Le Président du Conseil Syndical désigne ensuite un mandataire pour exercer cette délégation de vote.*

*Ce n'est qu'en l'absence de Président du Conseil Syndical ou à défaut de Conseil Syndical que le syndic remet le mandat en blanc au Président de séance désigné.*

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### Question n°01

**Election du président de séance**  
Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n°02

**Election du scrutateur**  
Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n°03

**Election du secrétaire de séance**  
Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance **AVOVENTES** représentant le Cabinet GML IMMO.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n°04

**Compte rendu d'exécution de la mission du conseil syndical**  
Sans Vote

Le Conseil Syndical rend compte de sa mission pour l'exercice écoulé, et l'Assemblée Générale en prend acte.

# AVOVENTES

#### Question n°05

**Approbation des comptes de l'exercice écoulé**  
Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation approuve les comptes de charges de l'exercice **du 01/07/2024 au 30/06/2025**.

Le montant du budget s'élève à la somme de 80 380€ (montant appelé 80 379,80€) pour des dépenses réelles de 66 570.39€, soit un solde créditeur de 13 809.61 €.

**Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :**

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Vote(nt) **POUR** : 28 copropriétaire(s) totalisant **4008 / 4008** tantièmes.

**Non VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant **125 / 4133** tantièmes.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°06

### Désignation du Cabinet GML IMMO en qualité de Syndic

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le cabinet GML IMMO.

Son mandat commencera le 14/11/2025 pour se terminer le 31/12/2027.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR**: 30 copropriétaire(s) totalisant 4234 / 10000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°07

### Désignation des membres du conseil Syndical

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

#### Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du conseil Syndical :

#### Projet de résolution :

L'assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée de l'exercice du 30/06/2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25.1 dernier alinéa de la loi du 10 Juillet 1965.

#### Sont candidats :

## Question n°07.1

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

**Question n°07.2**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

**Question n°07.3**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

**Question n°07.4**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

**Question n°07.5**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

**Question n°07.6**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

**Question n°07.7**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°07.8

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°07.9

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°07.10

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

**Se porte candidat(e) :** AVOVENTES

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°08

**Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire.**

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant 4234 / 10000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°09

### Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence.

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant 4234 / 10000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°10

### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - DECISION DE PRINCIPE

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré

Décide d'effectuer les travaux de condamnation du vide-ordures au 101

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 10 / 10 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°10.1

### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - CHOIX DE L'ENTREPRISE ACORUS - TECHNIBAT

*Condition de majorité de l'article 24*

Devis de la société **ACORUS - TECHNIBAT** pour un montant de 1 210,00 € TTC

L'assemblée générale décide de valider le devis de l'entreprise **ACORUS - TECHNIBAT** pour un montant de 1 210,00 € TTC

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 10 / 10 tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°10.2

#### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - CHOIX DE L'ENTREPRISE VIDOIR MODERNE

Condition de majorité de l'article 24

Devis de la société **VIDOIR MODERNE** pour un montant de **797,50 € TTC**

L'assemblée générale décide de valider le devis de l'entreprise **VIDOIR MODERNE** pour un montant de **797,50 € TTC**

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°10.3

#### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - CHOIX DE L'ENTREPRISE SICRE LEMAIRE

Condition de majorité de l'article 24

Devis de la société **SICRE LEMAIRE** pour un montant de **1 452,98 € TTC**

L'assemblée générale décide de valider le devis de l'entreprise **SICRE LEMAIRE** pour un montant de **1 452,98 € TTC**

# AVOVENTES

Résolution rejetée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°10.4

#### MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR CHOIX DU PRESTATAIRE

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1 300 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **10 / 25** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **10 / 10** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°10.5

#### HONORAIRES DU SYNDIC

Condition de majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à **5%** du montant **HT**, soit 36.25 € HT et 43.50 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **10 / 10** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n°10.6

#### Modalités des travaux et du financement

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT B (101), aux appels de fonds comme suit :

Le 01/01/2026 pour 100 %

Et autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **10 / 10** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n°11

##### Travaux de remplacement de la clôture - **DECISION DE PRINCIPE**

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré

Décide d'effectuer les travaux de dépose et pose d'une clôture d'environ 40 mètres linéaires.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n°11.1

##### Désignation de l'entreprise en charge des travaux - **CHOIX DE L'ENTREPRISE ACORUS - TECHNIBAT**

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise **ACORUS - TECHNIBAT** pour un montant de **10 230,00€ TTC**

Résolution refusée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n°11.2

##### Désignation de l'entreprise en charge des travaux - **CHOIX DE L'ENTREPRISE ALTICIA**

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise **ALTICIA** pour un montant de **5 856,00€ TTC**

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n°11.3

##### **MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 6 000 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, n'étant pas atteinte mais le projet ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°11.4

### HONORAIRES DU SYNDIC

*Condition de majorité de l'article 24*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à **5%** du montant **HT**, soit 244.00 € HT et 292.80 € TTC.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°11.5

### Modalités des travaux et du financement

*Condition de majorité de l'article 24*

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES, aux appels de fonds comme suit :

Le 01/01/2026 pour 50%  
Le 01/04/2026 pour 50%.

Et autorise le syndic à passer commande.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°12

### Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours : du 01/07/2025 au 30/06/2026, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente ( 80 380 €), à la somme de 80 000 €.

Il sera appelé par quote-part au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, et 1er octobre.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **4234 / 4234** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°13

### Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2026 au 30/06/2027

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, approuve le budget joint à la convocation de la présente Assemblée.

Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le Syndic, en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du **du 01/07/2026 au 30/06/2027**, arrêté à la somme de **80 000,00** euros TTC.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n°14

### Point d'information sur la constitution d'un fonds travaux obligatoire

Sans Vote

L'Assemblée Générale est informée de l'obligation de cotiser un fonds travaux obligatoire.

Ce fond travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidée par l'Assemblée Générale. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes versées au fond travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement du Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Le fonds travaux doit être constitué en totalité à la fin de chaque exercice comptable de la copropriété, il sera donc appelé :

Pour l'exercice 2025 : 4 000€

Pour l'exercice 2026 : 4 000€

L'Assemblée Générale est informée qu'il sera procédé au placement du fond travaux sur le livret A à la banque.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au syndicat de copropriété.

## Question n°15

### Fixation d'une cotisation d'un montant supérieur à la cotisation annuelle obligatoire au fond travaux

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale décide de fixer la cotisation annuelle au fond travaux à un montant supérieur à celui obligatoire de 5 % du budget prévisionnel, soit 10% du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide de procéder au placement du fond travaux sur le compte séparé Livret A du Syndicat de copropriété à la banque.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au Syndicat de copropriété.

# AVOVENTES

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité.

## Question n°16

### Questions diverses

Sans Vote

L'assemblée demande au Syndic un chiffrage à présenter lors d'une prochaine réunion qui viserait à sécuriser la Copropriété par une clôture ainsi qu'un portillon le long de la Rue de Villiers.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée,  
l'assemblée se termine à 20h00.**

### DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à noifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : Loi du 10/7/1965 – article

42 alinéa 2 : " 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 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

# AVOVENTES

# RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL EXERCICE 2024/2025

## Comptabilité

Les comptes ont été vérifiés et les rectifications demandées ont été faites. L'exercice comptable arrêté au 30/06/2025 présente un excédent en votre faveur de 13 809,61€.

## Travaux votés

Suite au dernier contrôle, les travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement ont été validés, le certificat de conformité a été accordé. La subvention GP&SO a été versée au Syndic et vous sera remboursée après validation des comptes 2024/2025 pour un montant de 40 646,25€.

## Prestations

Les espaces verts sont gérés par la société Arc en Ciel avec un contrat lissé sur 4 trimestres. Le portail est en location entretien avec la société Fermatic. Salubris assure le contrat dératisation dans les parties communes. AVH services procède 1 fois par an au ramonage des conduits de cheminée par l'extérieur. La société Andreutti entretient la terrasse à raison d'un passage par an. La Société ACS+ a en charge le nettoyage des escaliers 1 fois par semaine, la sortie des containers 2 fois par semaine, le ramassage des papiers et l'entretien des parties communes (couloirs des caves personnelles, local des encombrants, local extérieur des poubelles).

## Travaux

En juin 2025, la sté Alticia a procédé à l'abattage du peuplier tombé sur la clôture et un autre qui menacé de tomber pour un montant de 2640€ avec le remplacement des 2 panneaux de grille pour 408€. Le 28/11/2024, Assistance antenne a remplacé l'antenne de toit au 99 pour 450€. Le 31/12/2024, Elect incendie a remplacé 5 extincteurs trop vieux pour 467,50€. Concernant, l'escalier 107, la sté NH3D a été sollicité pour 2 passages dans les appartements et parties communes pour les cafards soit 396€.

## Impayés

Le montant des impayés s'est amélioré. Le reversement de la subvention GPSEO aux copropriétaires et l'excédent de l'exercice comptable diminuera une partie des impayés. Des poursuites restent engagées envers les débiteurs.

## Conseil syndical

Aucune réunion présentielle.

## Vivre en copropriété

Vous voudrez bien éviter de vous garer devant les locaux poubelles pour permettre à l'homme de service de pouvoir sortir les containers. A plusieurs reprises, les poubelles n'ont pas pu être sorties.

La porte du local poubelle extérieure doit resier fermée afin d'éviter les dépôts sauvages d'encombrants et devoir payer une société pour leur évacuation. Je rappelle que cette année, le ramassage des encombrants a lieu le 3eme mardi du mois. En principe, ouvre la porte, le lundi correspondant à cette date en fin d'après-midi. Il est interdit de déposer des gravats, du

carrelage, du placoplâtre, des vitres, des batteries, des pneus, des pots de peinture ou de colle....  
Voir la brochure sur le site de GP&SO.

Il a été observé que certains occupants ou visiteurs ouvrent le portail manuellement, ce qui provoque certaines fois, des pannes. Vous pouvez acheter un bip d'ouverture auprès du Syndic.

Par respect pour la société de nettoyage et les occupants de la copropriété, vous voudrez bien ne pas jeter vos détritres dans les poubelles des entrées dans les escaliers, ces poubelles sont destinées au papier, style pub ou catalogues. De même, il vous est demandé de ne pas jeter vos sacs poubelles et vos encombrants devant les portes des locaux poubelles ni à l'extérieur. Chaque escalier a son propre local poubelles, mais force est de constater tous les jours que certains occupants (qui disent ne pas avoir les clés) déposent leurs sacs poubelles devant le local du 99 ou à côté des poubelles sans avoir le respect de les jeter dans les containers. Toutes les semaines, je reçois des photos du prestataire de nettoyage.

**Les propriétaires bailleurs voudront bien communiquer avec leurs locataires sur ces manques de civisme et leur expliquer le fonctionnement de la copropriété. Ils voudront également s'assurer que leurs locataires ont bien les clés des locaux poubelles et le bip de la barrière.**