



SARL AIC - AGENCE DES PLATEAUX - CAPITAL 200.000 € - RCS ROUEN 315 683 623 - SIRET 315 683 623 00153 - CODE APE 6831 Z
GARANTIE GALIAN - 89 Rue la Boétie - 75008 PARIS - Cartes Professionnelles N° CPI 7606 2018 00036369 - N° d'identification Intracommunautaire FR 14 315 683 623

AIC - AGENCE DES PLATEAUX

22, Avenue Aristide Briand
76000 ROUEN
Tél. : 02 32 08 16 16
E-mail : contact@aicimmobilier.fr
Internet : www.aicimmobilier.fr



Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10/02/2026 à 17h00 pour NOUVEL'R ILOT 72B 15 Allée de la Sablière R. SABLIERE / R.SOEUR TEOPHANE 76100 Rouen

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic AIC par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **CABINET AIC** au **22 Avenue Aristide Briand 76000 ROUEN** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Information relative à la régularisation de la consommation d'eau de la copropriété** - Sans majorité
5. **Approbation des comptes de l'exercice comptable 2024** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Quitus au Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Approbation du budget prévisionnel 2026** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Travaux - Réfection de l'étanchéité des jonctions de couvertines sur l'ensemble des toitures terrasses** - Majorité simple - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.2. **Mandat au Conseil Syndical** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.3. **Honoraires** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.4. **Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)
9. **Travaux - Nettoyage des couvertines de l'ensemble des toitures terrasses de la copropriété** - Majorité simple - Majorité simple (Art. 24)
 - 9.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 9.2. **Mandat au Conseil Syndical** - Majorité simple (Art. 24)
 - 9.3. **Honoraires** - Majorité simple (Art. 24)
 - 9.4. **Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)
10. **Souscription d'un contrat d'entretien de la chaudière** - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.1. **Choix du fournisseur** - FIDEM - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.2. **Souscription de l'option P3 pour le contrat FIDEM** - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.3. **Souscription de l'option astreinte 24h/24h 7j/7j pour le contrat FIDEM** - Majorité simple (Art. 24)
11. **Information relative aux travaux qui seront présentés lors de la prochaine assemblée générale** - Sans majorité
12. **Information relative aux procédures en cours** - Sans majorité
13. **Questions diverses** - Sans majorité

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

Copropriétaires présents sur le premier vote :

Soit 8 / 24 copropriétaires, représentant 3169 / 9986 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote :

Soit 1 / 24 copropriétaires, représentant 477 / 9986 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :

Soit 1 / 24 copropriétaires, représentant 573 / 9986 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Soit 14 / 24 copropriétaires, représentant 5767 / 9986 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 10 copropriétaires sur 24 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 4219 / 9986 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance **Monsieur**

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée Générale désigne le Cabinet **AIC** représenté par **Madame**

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Information relative à la régularisation de la consommation d'eau de la copropriété

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancement du dossier de consommation d'eau de la copropriété.

Un rendez-vous a eu lieu au printemps 2025 avec les services de la Métropole de ROUEN suite à une nouvelle réclamation faite relative à la non facturation de la consommation d'eau de la copropriété depuis plus de 10 ans.

Un rendez-vous a eu lieu en juillet dernier et la Métropole a relevé une consommation d'eau avec un indice de 44652m3.

Par la suite un courrier a été émis par la Métropole, informant le syndic d'une surconsommation d'eau de la copropriété.

En réponse, une contestation a été adressée à la Métropole.

La Métropole consent à effectuer une régularisation de la consommation d'eau sur les quatre dernières années, représentant 11258m3 soit un montant de 44.683,46 €.

Le compteur d'eau général devra prochainement être remplacé par les services de la Métropole.

La copropriété peut désormais régulariser financièrement ce dossier eau et les futures factures de la Métropole comptabiliseront les consommations réelles annuelles en eau de la copropriété.

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable 2024

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'Assemblée Générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'Assemblée Générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/01/2024** au **31/12/2024**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **46 393.53 €**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **4 511.93 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

6 Quitus au Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au **31/12/2024**, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Approbation du budget prévisionnel 2026

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/01/2026** au **31/12/2026**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **47 340.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8	Travaux - Réfection de l'étanchéité des jonctions de couvertines sur l'ensemble des toitures terrasses - Majorité simple	VOTE
---	--	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis HERANVAL notifié
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de l'étanchéité des jonctions des couvertines sur l'ensemble des toitures terrasses

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 3646 / 3646 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 3646 ta	ABST.	1 cp 573 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus :

CAVOVENTES.FR

8.1	Choix du fournisseur	ELEC
-----	----------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL HERANVAL ETANCHEITE .

L'assemblée désigne l'entreprise **SARL HERANVAL ETANCHEITE .** pour un montant de **3550.8€** pour réaliser les travaux cités précédemment.

Il est procédé à un vote pour SARL HERANVAL ETANCHEITE .

POUR	9 / 9 cp 3646 / 3646 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 3646 ta	ABST.	1 cp 573 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	----------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus :

CAVOVENTES.FR

8.2	Mandat au Conseil Syndical	VOTE
-----	----------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001) [!] **Résolution amendée**

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **3 550,00 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	0 / 9 cp 0 / 3646 ta	CONTRE	9 / 9 cp 3646 / 3646 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 573 ta
------	-------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------	---------	----------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

8.3 Honoraires

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera d'un montant de **210,00 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8.4 Modalité de financement et échéancier des appels

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 1 880,40 € à échéance du 01/04/2026
- 1 880,40 € à échéance du 01/06/2026

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au mois de juin 2026.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

9 Travaux - Nettoyage des couvertines de l'ensemble des toitures terrasses de la copropriété - Majorité simple

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis HERANVAL, notifié
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : Nettoyage des couvertines de l'ensemble des toitures terrasses de la copropriété

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 9 cp 281 / 3646 ta	CONTRE	8 / 9 cp 3365 / 3646 ta	ABST.	1 cp 573 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour

Se sont abstenus

9.1 Choix du fournisseur

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL HERANVAL ETANCHEITE .

L'assemblée désigne l'entreprise pour réaliser les travaux cités précédemment.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

9.2 Mandat au Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **3 150,00 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

9.3 Honoraires

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera d'un montant de **200,00 €**.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

9.4 Modalité de financement et échéancier des appels

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- **0,00 € à échéance du 01/04/2026**
- **0,00 € à échéance du 01/06/2026**

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au mois de juin 2026.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

10 Souscription d'un contrat d'entretien de la chaudière

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles de la proposition de contrat FIDEM, notifiée ;
- et délibéré

Décide de souscrire un contrat d'entretien de l'installation de chauffage

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

10.1 Choix du fournisseur - FIDEM

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : FIDEM .

L'assemblée désigne l'entreprise **FIDEM** . pour un montant de **1709.4€** pour L'entretien de la chaudière pour une durée de 12 mois à compter du

Cette dépense sera financée dans le cadre du budget courant en 'Charges Chauffage'

Il est procédé à un vote pour FIDEM .

POUR	10 / 10 cp 4219 / 4219 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

10.2 Souscription de l'option P3 pour le contrat FIDEM

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de souscription à l'option P3 du contrat d'entretien FIDEM pour un montant de **1 544,40 € TTC** par an,

Cette dépense sera financée dans le cadre du budget courant en 'Charges Chauffage'

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 10 cp 573 / 4219 ta	CONTRE	9 / 10 cp 3646 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :

10.3 Souscription de l'option astreinte 24h/24h 7j/7j pour le contrat FIDEM

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de souscription à l'option astreinte 24h/24h 7j/7j du contrat d'entretien FIDEM pour un montant de **649,00 € TTC** par an,

Cette dépense sera financée dans le cadre du budget courant en 'Charges Chauffage'

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 10 cp 573 / 4219 ta	CONTRE	9 / 10 cp 3646 / 4219 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :

11 Information relative aux travaux qui seront présentés lors de la prochaine assemblée générale

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

- Remise en peinture des cages d'escaliers et paliers des entrées 11 - 13 - 15 Allée de la Sablière
- Remplacement des sols des paliers des escaliers des entrées 11- 13 - 15 Allée de la Sablière
- Reprise des joints de carrelage des halls d'entrée 11 - 13 - 15 Allée de la Sablière
- Avis technique sur le garde-corps du balcon du lot 704
- Revoir l'isolation en sous face de plafond qui se détériore.
- Des devis pour la réfection des façades allée de la Sablière seront présentés aux copropriétaires.
- Vote du conseil syndical :

12 Information relative aux procédures en cours

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

- Procédure SCCV : Ce dossier appelé à l'audience de mise en état du 9 septembre dernier, a fait l'objet d'un renvoi à celle du **13 janvier 2026**.
- Procédure SDC : L'audience de mise en état est fixée au 10 février 2026.

13 Questions diverses

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

- Le syndic informe que l'entretien des parties communes de l'escalier 11 sera réalisé tous les 15 jours à compter du 1er février 2026.
- Il est constaté la présence de nombreux encombrants stockés dans les parties communes. Un nouveau rappel sera effectué dans les boîtes aux lettres

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 10/02/2026 à 18:49:00.

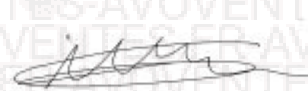
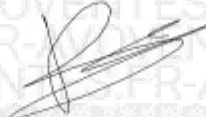
Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle CABINET AIC au 22 Avenue Aristide Briand 76000 ROUEN.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire



Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30