



SYNDIC BENEVOLE
Mr BAILLAT STEPHANE
17 RUE DES LINANDES VERTES
95000 CERGY
Mail : linandes.vertres@gmail.com

CERGY le 5 juin 2024

**PROCES VERBAL
LES TONNELLES
12 à 18 rue des linandes vertes
95000 CERGY.**

Assemblée Générale des copropriétaires :

Le vendredi 26 avril 2024 à 19 h 30

**Lieu : Maison de Quartier des Linandes
Salle MAJORELLE
95000 CERGY**

SITE DES LINANDES : www.linandes-vertes.fr

Sur convocation du Syndic Bénévole, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par émargement, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à la Maison de Quartier des LINANDES, Salle Majorelle à 19 H 30.

25 Copropriétaires sur 49 totalisant 5553/10000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : 4447 tantièmes

Albrecht (17), AS IMMO LOC (275), Balcon-Zhou (17), Bartissol (246), Benbraham (252), Benoit (235), Boulet (252), Cornand Loiseau (243), Courteaux (260), Fernandez (17), Gadrey (247), Galvin (206), Giafferi (257), Guenad (17), Guyot (17), Hervé (17), Le Corre (250), Oliveira (291), Prian (254), Rolland (6), Sarl BAIL IT (289), Viallatte (289), Xia (276), Yasid (217).

Début de séance à 19H48

Tantièmes au début de la séance : 5553

RESOLUTION 1 : Election du Bureau (article 24))

Président de Séance : Mr GESQUIERE

Pour : 5553/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.



RESOLUTION 2 : Election des Scrutateurs et du Secrétaire de séance

1^{er} Scrutateur : Mr BAILLAT

Pour : 5553/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

2^{ème} Scrutateur : Mme BONIAUX

Pour : 5553/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Secrétaire : Mme GAILLON

Pour : 5553/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°3 : RAPPORTS DU SYNDIC BENEVOLE

Rapport du syndic bénévole des Tonnelles représenté par Mr Gesquière.

INFORMATION SUR LES AIRBNB :

Un arrêt de la Cour de cassation de 2020 précise que la location Air BNB est une activité commerciale et que cette activité est interdite dans les copropriétés réservées à une occupation bourgeoise. Ors cette occupation bourgeoise est prévue dans notre règlement de copropriété (page 39 chapitre 2).



L'année 2022 a vu la reprise d'un fonctionnement normal de la copropriété même si après la crise sanitaire, la guerre en Ukraine nous a fortement impactée. Cette crise énergétique a pu être gérée grâce à l'investissement des bénévoles de l'ASL nous permettant notamment de bénéficier du bouclier fiscal. Cette aide est toutefois désormais terminée.

Fort heureusement, la copropriété avait depuis plusieurs années entamées des aménagements permettant déjà de réaliser des économies (mise en place de compteurs individuels de chaleur, rénovation de notre sous station, calorifugeage de nos canalisations).

Cette année, nous avons ainsi pu maintenir notre budget grâce également à l'investissement de chacun. Il est important de maintenir nos efforts en matière d'économie d'énergies. Nous avons la chance en effet actuellement d'avoir des hivers plutôt cléments.

Si le sujet de l'énergie reste important, d'autres dossiers méritent notre attention.

- **Le stationnement sur la copropriété** reste un problème. Malgré des enlèvements de véhicules réguliers, les travaux engagés sur le parking mitoyen à la copropriété ont généré un déport de stationnement sur notre résidence. Le stationnement des véhicules de société n'est pas autorisé sur la copropriété. Certains véhicules camionnettes restent ainsi plusieurs semaines sans bouger. **Il est par ailleurs rappelé qu'au-delà de l'entretien courant de nos propres véhicules, la copropriété n'est pas un lieu où il est possible de faire de la mécanique notamment pour le compte de tiers.**
- Chaque appartement peut disposer de 2 badges véhicules et d'autant de badges piétons que nécessaire. Il est à noter que toute demande de badge véhicule supplémentaire doit être justifiée (box en plus, prestataire intervenant). En cas d'intervention d'un prestataire, celui-ci doit veiller à se stationner correctement.
- La circulation des vélos sur les voies piétonnes est interdite. Là encore, le comportement de certains présente des risques. Par ailleurs, le code de la route s'applique aussi aux cyclistes, particulièrement en ce qui concerne le sens de circulation dans la copropriété. Le non-respect de ces règles, couplé à la vitesse excessive de certains automobilistes peut amener à des accidents.
- A noter également le nombre important de déjections canines sur la pelouse longeant l'avenue du Nord. Depuis la pose de clôtures, il n'est plus possible d'accuser des visiteurs extérieurs. **Il est donc rappelé que les propriétaires de chiens doivent veiller à ramasser les déjections de leur animal de façon à maintenir les lieux propres.**

Les travaux réalisés cette année ont été les suivants :

- Travaux de plomberies (réparation d'une fuite et changement de plusieurs vannes d'arrêt dans des appartements) pour un total de 1354 euros.
- Les travaux d'étanchéité ont représenté une dépense de 24 948,00 € pour un budget voté de 25000€.

En ce qui concerne l'ASL, les chantiers à venir prévus concernent des clôtures et des nids de poule. Rien de bien important donc.

Le fait d'être en syndic bénévole nous a, comme chaque année, permis d'économiser des sommes importantes sur les travaux réalisés, mais aussi sur le fonctionnement global de la copropriété et ce, sans compter les économies réalisées au quotidien lorsque nous accomplissons certaines tâches par nous-mêmes (Angélique envisage de proposer un chantier de réfection du tunnel, comme nous l'avons déjà fait il y a quelques années). Par ailleurs, les recettes liées à des actions qui vont au crédit de notre budget au lieu de rémunérer un syndic sont aussi à prendre en compte. Cette somme a été évaluée à 12000 euros environ chaque année, soit un peu plus de 300 euros en moyenne par appartement. Elle varie en fonction du montant des chantiers réalisés, et des mouvements de lots au sein de la copropriété. Vu l'investissement d'Aline Rochelle sur notre copropriété comme sur l'ASL, il a été décidé que l'ASL lui verserait un dédommagement annuel au titre de sa mission de syndic non professionnel.

Pour appuyer le calcul d'économies réalisées, je vous invite à consulter le contrat de syndic qui détaille les choses que les tarifs théoriques et les tarifs réellement pratiqués. Ce contrat de syndic a été modifié l'année dernière pour que les charges liées à certains comportements soient prises en compte par les demandeurs et non exclusivement par la copropriété.

Dettes envers la copropriété

La situation de 2023 est plutôt pas mal. En effet, les débiteurs ont soit vendu leur appartement, soit apuré leur dette. Les charges rentrent normalement

Le montant total des débiteurs en 2018, était de 12 503.03 €
Le montant total des débiteurs en 2019 était de 16 348.72 €.
Le montant total des débiteurs en 2020 était de 19 395,51 €
Le montant total des débiteurs en 2021 était de 14 278,97 €
Le montant total des débiteurs en 2022 était de 16 933,56 €
Le montant total des débiteurs en 2023 est de 11 550.96 €

Le travail réalisé depuis plusieurs années visant à facturer des intérêts aux copropriétaires ayant dépassés 1000 euros de dettes sur 3 mois consécutifs,

les mises en place de protocoles et les poursuites engagées systématiquement ont permis d'enrayer le montant des impayés. Les intérêts sont basés sur le taux d'intérêt légal publié. **A titre d'information, le taux d'intérêt légal est passé de 3,13% pour le premier semestre 2022 à 4,47% pour le premier trimestre 2023.**

(2^e semestre 2023 = 6.82 % et 1^{er} semestre 2024 = 8.01 %) On sent la hausse importante des taux d'intérêts.

Nous avons ainsi récupéré en 2023 la somme de 756,02€

Il est important qu'un copropriétaire en difficulté nous contacte au plus vite afin que des accords d'apurement de dette puissent être mis en place si nécessaire.

J'invite également les copropriétaires, et indirectement leurs locataires, à faire les efforts nécessaires pour que nous puissions au maximum limiter nos dépenses mais aussi continuer à fonctionner en tant que SYNDIC Bénévole.

J'en profite pour rappeler que le Syndic bénévole, de même que le conseil syndical n'est pas le gardien de la copropriété, n'est pas chargé du ménage, et n'assure pas de permanence en cas de souci. Bien des actions pour lesquelles nous sommes contactés peuvent être réalisées par les habitants des Tonnelles eux-mêmes.

La situation de notre copropriété est donc globalement saine, même si les travaux d'étanchéité grèvent une part importante de nos capacités de travaux. Il ne faut toutefois pas crier victoire. La situation internationale, et son influence sur le coût de nos approvisionnements énergétiques nous atteint comme tout le monde. Il est donc important de poursuivre nos efforts.

Enfin, voilà plus de 20 ans que je réside sur la copropriété et que j'assume alternativement les fonctions de président du conseil syndical ou de syndic bénévole. Il est temps pour moi de faire une pause et je souhaite qu'une nouvelle personne prenne la charge de syndic bénévole.

Le Syndic Bénévole
Stéphane GESQUIERE

Résolution N°3 : APPROBATION DE L'EXERCICE AU 31/12/2023

Il a été voté l'approbation des comptes de l'exercice 2023 géré par le Syndic Bénévole.

Les comptes de l'exercice s'élèvent à 115 998.39 € pour un budget de 121 000 € (sachant que cette somme sera diminuée de la réelle

consommation de l'eau froide, de l'eau chaude et du chauffage (apurement) et qui sera réalisé après l'approbation des comptes).
Comptabilité tenue par Mme Gaillon.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°4 : BUDGET

Le budget 2024 a été voté pour 122 000 €

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Le budget 2025 a été voté pour 123 000 €

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N° 5 : CONTRAT DE GESTION ET DE COMPTABILITE

Après lecture du contrat, il a été voté le renouvellement du contrat de gestion et de comptabilité du Syndic Bénévole.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°6 : Syndic bénévole et renouvellement.

Notre copropriété fonctionne avec un syndic bénévole depuis de nombreuses années, ce qui nous a permis des économies substantielles. Pour des raisons administratives, le mandat du syndic bénévole doit passer de 1 à 3 ans. Mr GESQUIERE ne désirant plus faire le syndic bénévole, Mr BAILLAT s'est présenté, en l'absence de volontaire et dans l'esprit de faire des économies à tous. Pour des raisons liées à sa situation personnelle, Mr BAILLAT ne répondra aux sollicitations que par mail.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°7 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL

Mr GESQUIERE

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mr SINGPRASITH

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mr PIERFEDERICI

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mme COURTEAUX

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mme LEGOUHY

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°7 bis : ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical a élu son président en la personne de Mr SINGPRASITH.

Résolution N°8 : FORFAITS CHAUFFAGE, EAU CHAUDE ET EAU FROIDE

Il a été voté que tout copropriétaire ayant ses compteurs à zéro, se verra imposer un forfait qui sera appliqué au copropriétaire concerné.

- 1- Chaque relevé à 0 doit provoquer une intervention de la société Proxiserve.
- 2- En cas d'absence à 2 interventions de Proxiserve, les forfaits seront appliqués.
- 3- Si l'intervention de la société établit que le compteur a été endommagé ou modifié, le forfait sera appliqué au copropriétaire concerné.

POUR :5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°9 : Travaux de lutte contre les infiltrations.

Il a été voté un budget de 25 000 €
Appel en 4 fois à partir du 1^{er} sept 2024.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°10 : Fonds de travaux obligatoire

Il a été voté un fonds de travaux de la Loi ALUR pour 6100 €, d'après le budget voté.
Appel en 1 fois.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°11 : Travaux divers

Il a été voté un budget de 2000 €
Appel en 4 fois.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N° 12 : Contrat d'entretien terrasses inaccessibles (obligatoire).

Il a été voté le contrat de la Société LAZERBAT pour un montant de 4 290 € T.T.C

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N° 13 : Nettoyage des escaliers

Ayant eu beaucoup de pouvoirs ou les personnes nous avait dit qu'elles étaient pour le lavage des escaliers, cette résolution est adoptée avec confirmation de leur part et preuve à l'appui.

Il a été voté le devis de la Société EQPS pour un montant de 69.60 € par cage d'escaliers soit 556.80 € T.T.C une fois par an.

POUR : 3239/10000 Pauleat (243) + (17), Gesquière (287), Saint Jalmes (210), Sall-Bah (252), Pugenger (236), Pichard (230), Matos (250), Mayeur (259), Yacob (253), Feyler (273), Sobihi (221), Lacombe (254, Sahli (254)

CONTRE : 2050/10000 Legouhy (208), Singprasith (254), Pierfederici (218), Magisson (291), Boniaux (286), Chouit (246), Le Marechal (224) + (17), Greugny Lenoble (306))

ABSTENTION : Maume (207)

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution n° 14 : Forfait nettoyage en cas de jet d'encombrants ou de poubelles

Il a été voté de facturer au(x) copropriétaire(s) détenteur(s) de l'appartement dont l'auteur des faits provient un forfait de 250 euros minimum de faits d'enlèvement + 50 euros de frais de recherche sur les caméras. Cette somme pourra être augmentée par le syndic en fonction du volume de déchets abandonnés.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°15 : Procédure d'apurement lors d'une vente.

Il a été voté à la suite d'une vente, le copropriétaire vendeur récupère son débit ou son crédit après apurement des comptes.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°16 Protocole d'accord

Il a été voté que tous les copropriétaires débiteurs sont invités à contacter le syndic pour mettre en place un protocole.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°17 : Intérêts pour charges impayées.

Il a été voté que tout copropriétaire ayant plus de 1000 € de charges non payées en fin de semestre, aura des intérêts calculés au taux légal prévu par l'état tous les 6 mois.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°18 : Décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis

Il a été voté que les notifications et les mises en demeure seront adressées par voie électronique.

POUR : 5553/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°19 : Réquisition permanente des forces de l'ordre

Nous donnons tous pouvoirs aux forces de l'ordre d'intervenir sur la Copropriété des Tonnelles.

POUR : 5553/10000

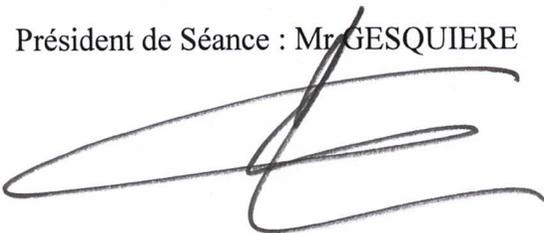
CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Fin de séance à 21h40

Président de Séance : Mr GESQUIERE



1^{er} scrutateur : Mr BAILLAT



2^e scrutateur : Mme BONIAUX



Secrétaire : Mme GAILLON

