



SYNDIC BÉNÉVOLE
MME ROCHELLE
7 RUE DES LINANDES VERTES
95000 CERGY
Tél : 06 27 79 06 63
Mail : linandes.vertres@gmail.com

Cergy, le 25 avril 2022

**PROCÈS VERBAL
LES PERGOLAS
1 A 11 RUE DES LINANDES VERTES
95000 CERGY**

Assemblée générale des copropriétaires

Le vendredi 8 avril 2022 à 20 h 00

**Lieu : MAISON DE QUARTIER
SALLE EMERAUDE
95000 CERGY**

www.linandes-vertes.fr

Sur convocation du syndic bénévole, par lettre recommandée avec accusé de réception, par émargement ou par mail avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à la Maison de Quartier des Linandes à 20h00.

44 copropriétaires sur 63 totalisant 8564/10026 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : 1462 tantièmes.

Baillat (5), Brillant (5), Chemack (187), Choiseau (5), Damblade (15), Lax (15), Lubaki (189), Moutarde (15), Murthen (247), Oliveira (15), Pauleat (30), Pauleat (214), Pichard (5), Pugenger (5), Robin (15), Rolland (30), Shezifi Hannah Ita (84), Tonfack (189), Yasin (5), Zeballos (187).

Ouverture de la séance à 20H25.

Tantièmes au début de la séance : 8564

RÉSOLUTION N° 1 : Élection du président, des scrutateurs et du secrétaire de séance

Élection du Président de séance

M. BOURÉ François

Pour : 8564/10026

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Élection des Scrutateurs et du Secrétaire de séance

1^{er} scrutateur : Mme VANTOURS Valérie

Pour : 8564/10026

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

2^{ème} scrutateur : Mme BARLOY Méghane

Pour : 8564/10026

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Secrétaire : Mme GAILLON Valérie

Pour : 8564/10026

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RAPPORT MORAL DES SYNDICS ASL ET PERGOLAS

a) Rapport du syndic bénévole de l'A.S.L. présenté par M. LE ROUX

- **Fermeture de la copropriété**

Les portillons en GSM vont être faits dans l'année. Il n'y aura pas d'appel car nous avons reçu une subvention de la Mairie.

- **Sous-station de Chauffage PN28**

Un contrôle régulier de l'installation est effectué en même temps que les relevés de compteurs chaque mois. Il y a encore des fuites dans les circuits, il est demandé à chaque copropriétaire de contrôler ses radiateurs, vannes et compteurs. Les installations de chauffage sont en monotube. Le prix du chauffage va beaucoup augmenter cette année suite à l'augmentation du gaz.

- **Eclairage public**

8 têtes de candélabres vont être changés ainsi que 6 mâts et 6 massifs normaux ou massifs en béton.

- **Parking**

Nous attirons votre attention sur le stationnement des véhicules de service et les "voitures ventouses". En cas de stationnement prolongé, une demande d'enlèvement par la fourrière sera effectuée (Cf. résolutions 9 et 10).

- **Poubelles et dépôts sauvages**

Il est formellement interdit de déposer vos poubelles devant les portes du local poubelles ni devant les poubelles. Pour les cartons, il est demandé de les couper et de les déposer dans les bacs jaunes car sinon les éboueurs ne les prennent pas.

Il est demandé à chacun de bien vouloir respecter les abords.

Pour vos encombrants, veuillez contacter la déchetterie au 01 34 41 90 00.

b) Rapport du syndic bénévole des PERGOLAS présenté par Mme ROCHELLE

- **Changement de boîtes aux lettres**

Nous venons enfin de recevoir un principe d'accord oral pour notre demande de changement de toutes les boîtes aux lettres des 3 copropriétés (demandé régulièrement depuis plus de 5 ans). Les boîtes aux lettres seront changées cette année gratuitement par la Poste.

- **Changement des compteurs**

Les compteurs défectueux de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide sont en train d'être changé par la société Proxiserve.

- **Moteur de VMC (sur type F5 duplex)**

Tous les propriétaires d'un F5 ont des VMC individuelles. Si votre moteur fait du bruit ou ne fonctionne pas, veuillez le signaler, nous allons le changer.

Cette année 2022, les 4 caissons de VMC et toutes les tourelles ont été nettoyés et graissés. Cet entretien sera réalisé une fois par an.

Cette année, nous avons demandé l'installation d'interrupteurs sur les tourelles de façon à ce que le syndic n'ait pas besoin de se rendre chez les copropriétaires, ni d'être disponible toute la journée pour cette intervention.

- **Chiens**

Vous êtes priés de faire faire les besoins de vos chiens dans le parc des Linandes et de ramasser les excréments, ainsi que de tenir vos chiens en laisse sur la copropriété et de respecter les parterres de fleurs.

- **Règlements financiers et banque**

Suite à plusieurs désagréments à la Société Générale, nous avons été obligés de changer de banque, et nous sommes maintenant au Crédit Mutuel. Toute personne ayant besoin d'un RIB peut en faire la demande par mail ou directement au bureau du syndic durant les horaires d'ouverture.

- **Les appels de charges trimestriels**

Les appels trimestriels sont exigibles à réception et non en fin de trimestre. Si vous le désirez, vous pouvez payer en 3 fois, soit par chèque donné en début de mois ou par virement (RIB communiqué sur simple demande). Le syndic bénévole n'accepte pas de règlement en espèces. Tous les règlements s'effectuant par chèque doivent être libellés au nom de SDC LES PERGOLAS, et déposés dans la boîte aux lettres de Mme Rochelle au n° 7.

- **Cas des locataires**

En aucun cas, le syndic est destiné à s'occuper des locataires.

- **Tuyaux de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide**

Si la copropriété est amenée à faire des travaux sur vos conduites enterrées ou encastrées, celles-ci seront remises en conduites apparentes.

- **Procédures en cours**

M. et Mme LUBAKI ont une dette de charges impayées de 7306,15 €. Ils avaient un protocole d'accord de 1000 € par mois, mais ne le respectant pas, leur dossier a été de nouveau remis chez l'avocat. Il n'y aura plus de protocole d'accord avec la copropriété.

Remarques importantes

Nous en profitons pour rappeler que le syndic bénévole, de même que le conseil syndical ne sont pas les gardiens de la copropriété, ni même chargé du ménage, et n'assurent pas de permanence en cas de soucis. Bien des actions pour lesquelles nous sommes contactés peuvent être réalisées par les habitants des Pergolas eux-mêmes.

Nous invitons les copropriétaires, et indirectement leurs locataires, à faire les efforts nécessaires pour que nous puissions limiter au maximum nos dépenses mais aussi continuer à fonctionner en tant que syndic bénévole.

RÉSOLUTION N° 2 : RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC BÉNÉVOLE

Il a été voté le renouvellement de Mme ROCHELLE comme syndic bénévole des Pergolas pour une durée de 3 ans, de 2022 à 2025.

Depuis quelques années, les copropriétés ont l'obligation d'être immatriculées au sein du registre national des copropriétés. Chaque année, le syndic actualise les informations. Pour des raisons techniques, il est nécessaire d'avoir une année d'avance sur la nomination du syndic. C'est pourquoi nous soumettons au vote le renouvellement pour trois ans du contrat du syndic bénévole chaque année. En conséquence, nous demandons à l'Assemblée Générale de se prononcer pour le renouvellement du contrat de Mme ROCHELLE en tant que syndic bénévole pour une durée de 3 ans (jusqu'en 2025) avec une compensation financière annuelle pour services rendus de 3600 €.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 3 : CONTRAT DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ

Il a été signé et voté le renouvellement du contrat de gestion et de comptabilité.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES 2021

Il a été voté l'approbation des comptes de l'exercice 2021 (du 01/01/2021 au 31/12/2021) gérés par le syndic bénévole.

Les comptes de cet exercice s'élèvent à **147 386,32 €** (sachant que cette somme sera diminuée de la réelle consommation d'eau froide, d'eau chaude et du chauffage et qui sera réalisé après approbation des comptes).

La comptabilité est tenue par Mme Gaillon.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 5 : VOTE DES BUDGETS 2022 et 2023

Il a été voté un budget prévisionnel 2022 à **137 000 €**

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Il a été voté un budget prévisionnel 2023 à **138 000 €**

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 6 : ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Élection des membres du Conseil syndical

M. BOURÉ

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. LE ROUX

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. SIROT

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. ARGILLIER Jean-Noël

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. ARGILLIER Vincent

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. COCHET

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mme LEROY

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. LEROY

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mme PECH

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mme BLANC

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. ACHAB

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. MABILLE

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

M. JEMO

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 7 : ÉLECTIONS DU PRÉSIDENT ET VICE-PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical se retire pour élire son président et son vice-président.

Nom du Président pour l'exercice 2022/2023 M. BOURÉ

Nom du Vice-Président pour l'exercice 2022/2023 : M. SIROT

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 8 : TRAVAUX

1. Travaux escalier allée n° 2 (M. JEMO)

Il a été voté le devis de la société JMF (3091 € TTC) pour les travaux d'étanchéité de l'escalier n° 2 chez M. Jemo. Nous devons réparer rapidement ces escaliers qui fuit dans le studio du dessous. Nous avons fait une demande de prise en charge à l'assurance de la copropriété, nous sommes en attente d'une réponse de leur part. Le montant des travaux va être appelé afin de les débiter rapidement. Si l'assurance prend en charge ces travaux, le montant déjà appelé sera déduit de vos charges.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

2. Caméras des allées n° 11, 7 et 1

Il a été voté l'ajout de trois nouvelles caméras dans les allées n° 11, n° 7 et n° 1 qui n'en possèdent pas encore. Le devis de la société AMCT s'élève à 2499,31 € TTC.

Les images des caméras ne sont visualisées que par le président du conseil syndical et le syndic, et ne sont divulguées à quiconque. Les images sont stockées durant trois semaines.

POUR : 8375/10026

CONTRE : Appendino (189)

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

3. Travaux électriques bâtiments C et E

Il a été voté les travaux électriques dans les 16 locaux techniques des bâtiments C et E. Le devis de la société Sys'tech Elec (Ludovic Bricogne) s'élève à 3555,20 € TTC.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

4. Pose d'interrupteur sur tourelles

Il a été voté la mise en place de coupure de proximité sur les 9 tourelles d'extraction (VMC). Le devis de la Société SFFE s'élève à 3158,10 € TTC.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

5. Fissure sur façade dans l'allée n° 4

Il a été voté la réfection de la fissure du bâtiment de l'allée n° 4. Le devis de la SARL Fredy Filliette s'élève à 1694 € TTC. Le montant du devis s'explique du fait de la location de matériel spécifique (échafaudage) pour accéder à la fissure qui se situe très en hauteur.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

6. Travaux suite dégâts des eaux chez allée n° 2 (Mme SHESIFI)

Suite aux infiltrations survenues dans l'escalier n° 2 (cf. point 1 de la résolution n° 8), des travaux sont à prévoir dans la cage d'escalier de l'appartement de Mme SHESIFI. Le montant des travaux devrait être pris en charge par l'assurance de la copropriété et l'assurance du copropriétaire, nous sommes en attente d'une réponse de leur part. Le devis de la SARL Fredy Filliette pour ces travaux s'élève à 2823,90 € TTC.

POUR : 0

CONTRE : 8564/10026

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution n'est pas adoptée.

7. Travaux escalier de l'allée n° 10

Les joints de l'escalier n° 10 ne sont plus étanches et occasionnent des fuites dans les garages. Le devis de la SARL Fredy Filliette s'élève à 836 € TTC. Les membres de l'assemblée générale trouvant ce devis trop élevé, il est proposé de demander un devis à la société JMF. Dans l'attente de la réception de ce deuxième devis, il a été voté le montant maximum de 836 € TTC pour réparer ces escaliers.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

8. Nettoyage des escaliers

Il a été voté le nettoyage des 11 escaliers de la copropriété par la société EQPS 2 fois par an pour un montant de 66 € TTC par escalier.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

9. Travaux mur extérieur allée n° 2 (Mme LOUISE)

Il a été voté la réfection de la façade du mur extérieur côté tunnel au n° 2 chez Mme LOUISE suite à un dégât des eaux. Le devis de la SARL Fredy Filliette s'élève à 4163,50 € TTC. Le sinistre a été déclaré à l'assurance et les travaux devraient être pris en charge. L'appel sera fait lorsque nous aurons une réponse de l'assurance, et seulement si l'assurance ne prend pas en charge ces travaux.

POUR : 8564/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Départ de M. BERBRI à 22h31 (189).

10. Fissure dans l'allée n° 6 (M. FINAZ)

Il a été voté la reprise sur la façade du mur au n° 6. Le devis de la SARL Fredy Filliette s'élève à 924 € TTC.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 9 : PLACE DE PARKING POUR COLOCATAIRES

Les places de parking sur la copropriété sont très limitées. Il a été voté pour que les copropriétaires louant à des colocataires n'autorisent qu'une seule voiture à se garer sur la copropriété. Les autres voitures doivent impérativement se garer sur les parkings extérieurs.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 10 : PLACE DE PARKING POUR VÉHICULES DE SERVICE

Les véhicules de service des copropriétaires ne sont pas autorisés à se garer en permanence sur les places de parking de la copropriété. Il a été voté pour que les copropriétaires ayant une voiture de société ne soient pas autorisés à se garer sur les places de parking de la copropriété, sauf s'il s'agit de leur unique véhicule.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 11 : SÉCURITÉ POLICIÈRE

Il a été voté l'autorisation à donner à la police nationale et à la police municipale de pénétrer dans la copropriété ainsi que dans les parties communes. Pour information, nous avons demandé un arrêté municipal afin que la police puisse intervenir sur les voies de la résidence.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 12 : INDEMNITÉS POUR DÉPÔTS DE POUBELLES SAUVAGES

Il a été voté que les personnes prises à déposer des poubelles en dehors du local prévu à cet effet devront payer une indemnité d'enlèvement de **150 €** minimum, plus **50 €** pour les temps de visionnage et de recherche sur les caméras.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 13 : INDEMNITÉS POUR DÉPÔTS D'ENCOMBRANTS

Il a été voté que les personnes prises à déposer des encombrants sur la copropriété devront payer une indemnité d'enlèvement de **250 €** minimum suivant la quantité à retirer, plus **50 €** pour les temps de visionnage et de recherche sur les caméras.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 14 : CONTRAT D'ENTRETIEN DES TERRASSES (Obligatoire)

Il a été voté le contrat d'entretien des terrasses d'un montant de 6000 € TTC par an, exigé par les assurances.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 15 : RECHERCHE DE FUITES DES TERRASSES

Il a été voté que pour toute personne demandant la réfection de sa terrasse, après avis d'un professionnel, celle-ci soit mise en eau avec un colorant ou un fumigène de façon à s'assurer que la fuite provient bien de la terrasse elle-même, car nous avons eu le cas de plusieurs fuites qui ne provenaient pas des terrasses (VMC éteinte, VMC défectueuse, aération des fenêtres bouchées, etc). Cette recherche de fuite, si elle est estimée nécessaire par le professionnel, sera à la charge de la copropriété. En revanche, si le copropriétaire insiste pour une mise en eau ou un fumigène, mais qu'il s'avère que la terrasse ne fuit pas, la recherche de fuite sera à la charge du copropriétaire demandeur.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 16 : RÉFECTION DES TERRASSES INACCESSIBLES ET ACCESSIBLES

Il a été voté les réfections des terrasses pour un montant annuel de **20 000 €**,
Le nombre de terrasses sera à définir selon les besoins d'étanchéité.
Ce vote fait partie du budget des travaux.

Appels en 4 fois (1^{er} appel le 1^{er} novembre 2022) sauf si nécessité avant.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 17 : PROCÉDURE D'APUREMENT LORS D'UNE VENTE

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

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 18 : CONVENTION SUR PROTOCOLE D'ACCORD

Il a été voté que tout protocole d'accord non respecté sans explications, sera remis directement à l'huissier ou à l'avocat sans aucun autre préavis de notre part.

A noter qu'un protocole de remboursement de dettes s'ajoute aux charges courantes.

Un exemple : si le protocole mensuel est de 150 €, la somme totale mensuelle due est de 150 € + 1/3 des charges trimestrielles.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 19 : INTÉRÊTS POUR CHARGES IMPAYÉES

Il a été voté pour que tout copropriétaire ayant plus de **1 000 €** de charges non payées en fin de semestre, doit régler des intérêts légaux s'ajoutant aux charges dues et proportionnelles à celles-ci.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 20 : FONDS DE TRAVAUX DE LA LOI ALUR

La loi ALUR oblige les copropriétés à créer un fond de travaux d'un minimum de 5% du budget chaque année, ce qui représente une somme de 6 650 € par an.

Cette capitalisation nous semble trop importante du fait que nous n'avons pas de gros travaux prévus.

POUR : 0

CONTRE : 8375/10026

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution n'est pas adoptée.

RÉSOLUTION N° 21 : IDENTIFICATION DES LOCATAIRES

Il a été voté pour que les copropriétaires bailleurs fournissent, sur accord de leurs locataires, les indications suivantes :

1. Nom, Prénom et numéro de téléphone (pour les interphones)
2. Adresse Email (pour recevoir les informations du site www.linandes-vertes.fr)

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 22 : CONVENTION POUR COMPTEUR CHAUFFAGE À ZÉRO

Il a été voté pour que tout copropriétaire ayant ses compteurs de chauffage à zéro, se verra imposer un forfait de 30 mégawatts. Pour information, le prix actuel du mégawatt est de 55 €. De plus, nous ferons déplacer la société Proxiserve pour connaître les raisons de ce fonctionnement anormal, ce qui entraîne des frais supplémentaires.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 23 : CONVENTION POUR COMPTEUR EAU FROIDE À ZÉRO

Il a été voté pour que tout copropriétaire ayant son compteur d'eau froide à zéro, se verra attribuer un forfait de 100 m3 d'eau froide.

De plus, nous ferons déplacer la société Proxiserve pour connaître les raisons de ce fonctionnement anormal, ce qui entraîne des frais supplémentaires.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

RÉSOLUTION N° 24 : CONVENTION POUR COMPTEUR EAU CHAUDE À ZÉRO

Il a été voté pour que tout copropriétaire ayant son compteur d'eau chaude à zéro, se verra attribuer un forfait de 70 m3 d'eau chaude.

De plus, nous ferons déplacer la société Proxiserve pour connaître les raisons de ce fonctionnement anormal, ce qui entraîne des frais supplémentaires.

POUR : 8375/10026

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

INFORMATIONS DIVERSES

AVIS AUX COPROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les copropriétaires bailleurs sont priés de ne pas augmenter le nombre de pièces de leur appartement conformément au règlement de copropriété (si le logement est un F3, il doit être loué en tant que F3).

Indiquer aux locataires où se trouve le local poubelle ainsi que la déchetterie à ses locataires.

Fournir, sur accord des locataires, les indications suivantes :

- a. Nom, Prénom (pour les interphones)
- b. Adresse email (pour informations sur le site des Linandes vertes)
- c. Numéro de téléphone (pour les interphones).

COMPTES DÉBITEURS

Au 31/12/2021, le total des comptes débiteurs s'élèvent à un montant de **23 500,55 €**.

PROPRIÉTAIRES APPARTENANT A LA SOCC

A ce jour, il y a 3 copropriétaires qui font encore parties de la SOCC, l'association qui est devenue par la suite la copropriété SDC les Pergolas. A ce jour, la SOCC ne devrait plus exister au sein de cette copropriété depuis déjà un certain nombre d'années. Ces copropriétaires ont engagé la procédure ad hoc pour en sortir mais pour l'instant, la situation n'évolue pas. De ce fait, le règlement de copropriété, qui est encore sous l'égide de la SOCC, ne peut toujours pas être refait au nom des Pergolas.

INDEX COMPTEURS

Les relevés d'index d'eau chaude, d'eau froide et de chauffage sont à demander par mail au syndic bénévole (linandes.vertes@gmail.com).

TRAVAUX CHEZ LES COPROPRIÉTAIRES

Lorsque le syndic effectue des travaux chez les copropriétaires, nous souhaiterions avoir un retour de ces travaux, si possible.

ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

Nous avons été obligés de changer d'assurance au 1er janvier 2022 car notre assureur MMA ne voulait plus couvrir la copropriété. Nous sommes maintenant assurés auprès de Odalim . Le Syndic rappelle que l'assurance de la copropriété ne couvre que les murs : tous les biens contenus dans les garages sont uniquement couverts par l'assurance des copropriétaires.

RECHERCHE D'AMIANTE

Nous avons refait la recherche d'amiante dans les parties communes cette année. Par contre, la recherche d'amiante dans les appartements et les garages est à la charge des copropriétaires. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il y a encore des garages dont les plaques de faux plafond contiennent de l'amiante. Il est de la responsabilité des copropriétaires de faire enlever ces plaques. Le syndic ayant déjà informé à plusieurs reprises lors des AG précédentes, les copropriétaires dont les garages contiennent de l'amiante sont à présent passibles d'une amende.

ARCHIVES DOCUMENTAIRES

Quand vous souhaitez obtenir des renseignements sur des années antérieures, nous vous remercions de faire votre demande sans trop tarder, car après 2 ans, ces documents sont archivés. La recherche dans les archives est fastidieuse et nécessite beaucoup de temps, que le syndic préfère consacrer à d'autres tâches.

INFORMATION CONCERNANT LES VMC

Il faut savoir que le syndic doit avoir accès à vos locaux pour tout ce qui concerne les parties communes, notamment la VMC.

INFORMATIONS CONCERNANT LES STUDIOS

Le couloir des studios doit être nettoyé régulièrement par les copropriétaires et les locataires. Si cela n'est pas fait, cela sera effectué par une société extérieure, et facturé à la charge des 6 copropriétaires.

EMBAUCHE MME GAILLON

Mme Gaillon, comptable de la SDC des Pergolas, de la SDC des Tonnelles et de l'ASL est embauchée par l'ASL de façon qu'elle ne perçoive qu'un salaire et qu'une seule fiche de paie. Nous versons 7500 € par an pour payer les charges et le salaire de Mme Gaillon, ces charges sont versées mensuellement à l'ASL.

TERRASSES PRIVATIVES

Il ne doit y avoir aucune plantation d'arbustes sur les terrasses privées autre que dans des bacs prévus à cet effet. Notre expert étancheur nous a alertés sur les désagréments que cela peut provoquer (notamment des infiltrations). Si des travaux sont à prévoir sur une terrasse et qu'il est constaté que cela est dû à des plantations non adaptées, la réfection de la terrasse sera à la

charge du copropriétaire. Il faut savoir que la réfection d'une terrasse privative coûte entre 10 000 € et 14 000 €.

Nous vous rappelons également que lors de la réfection d'une terrasse, il est obligatoire de mettre des dalles sur plots, plus pratique en cas de problème d'étanchéité. Si vous remettez en état votre terrasse avec du carrelage sans en informer le syndic, et qu'une recherche de fuite doit être effectuée, les frais d'enlèvement du carrelage seront à votre charge.

TERRASSES INACCESSIBLES

Il est formellement **interdit** à toutes personnes non habilitées ainsi qu'à tout copropriétaire et locataire d'aller sur les terrasses inaccessibles (terrasses gravillonnées).

COIFFE DES COMPTEURS

La société Proxiserve a retrouvé chez plusieurs copropriétaires des coiffes enlevées. Si cela vous arrive par inadvertance, nous vous demandons de nous le signaler aussitôt, car sans la coiffe, ces compteurs ne peuvent pas être relevés.

Cependant, il faut savoir que votre compteur tourne malgré tout et nous avons la possibilité de savoir ce que vous avez consommé...

PARABOLES

Les paraboles ne sont pas autorisées sur la copropriété. Les paraboles ne doivent en aucun cas être installées sur les murs comportant une étanchéité (nous avons déjà eu des problèmes d'étanchéité dues à des paraboles). Si l'étanchéité doit être refaite à cause de la pose d'une parabole, le montant restera à la charge du copropriétaire l'ayant installé.

STATIONNEMENT

Nous rappelons qu'il est interdit de stationner des véhicules de société, camionnettes et campings cars sur la copropriété du fait du manque de place pour les voitures personnelles.

CHAUFFAGE

(Règlement de copropriété, chapitre II)

Il est formellement interdit de supprimer le système de chauffage actuel et de le remplacer par tout autre mode de chauffage. Le système de chauffage dans nos appartements est de **type monotube**. Pour plus d'information, veuillez vous rapprocher de M. Le Roux, président de l'ASL.

VENTES D'APPARTEMENT OU BOX

Tout vendeur doit demander à son notaire d'envoyer son questionnaire au syndic bénévole chez Mme Rochelle (7 rue des Linandes vertes – 95000 Cergy).

Tout vendeur doit transmettre obligatoirement son règlement de copropriété à l'acquéreur, ou bien celui-ci sera facturé au vendeur (40 €).

Tout acquéreur doit spécifier s'il occupe le logement ou s'il le loue.

Fin de séance à 23h18

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PERGOLAS DU 8 AVRIL 2022

Président de Séance : M. BOURÉ

1er scrutateur : Mme VANTOURS

2eme scrutateur : Mme BARLOY

Secrétaire de séance : Mme GAILLON

Le Syndic Bénévole : Mme ROCHELLE