



SYNDIC BENEVOLE  
Mme ROCHELLE  
7 RUE DES LINANDES VERTES  
95000 CERGY  
Tél. : 06 27 79 06 63  
Email : [linandes.vertes@gmail.com](mailto:linandes.vertes@gmail.com)

Cergy le 15 juin 2021

**PROCES-VERBAL  
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
Des Copropriétaires des PERGOLAS.  
1 à 11 rue les LINANDES vertes  
95000 CERGY.**

**Le vendredi 4 juin 2021 à 20h00**

**Lieu : PARKING N°7 DES PERGOLAS  
95000 CERGY**

**Site : [www.linandes-vertes.fr](http://www.linandes-vertes.fr)**

CA

AR

CDL

VG

L'an deux mille vingt et un, le 4 juin à 20 h 00, les copropriétaires de l'immeuble les PERGOLAS se sont réunis en Assemblée Générale au parking du n°7 des Pergolas à Cergy (95), sur convocation du Syndic Bénévole, soit par lettre recommandée avec accusé réception, soit par émargement ou encore par mail avec accusé réception, afin de statuer sur l'ordre du jour suivant :

## ORDRE DU JOUR

<b>RESOLUTION 1:</b>	<b>ELECTION DU BUREAU</b> (Article 24) .....	3
	<b>RAPPORT MORAL DES SYNDICS de l'ASL et des PERGOLAS</b> .....	4
a)	<b>Rapport du Syndic Bénévole de l'A.S.L. présenté par M. LE ROUX.</b> .....	4
b)	<b>Rapport du Syndic Bénévole des PERGOLAS présenté par Mme ROCHELLE.</b> .....	4
<b>RESOLUTION 2:</b>	<b>RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC BENEVOLE</b> .....	5
<b>RESOLUTION 3:</b>	<b>CONTRAT DE GESTION ET DE COMPTABILITE</b> .....	6
<b>RESOLUTION 4:</b>	<b>APPROBATION DES COMPTES 2020</b> .....	6
<b>RESOLUTION 5:</b>	<b>VOTE DES BUDGETS 2021 et 2022</b> .....	6
<b>RESOLUTION 6:</b>	<b>ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article25)</b> .....	7
<b>RESOLUTION 7:</b>	<b>ELECTION DU PRESIDENT ET VICE-PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL</b> .....	7
<b>RESOLUTION 8:</b>	<b>PROJET DE TRAVAUX DE M. FINAZ</b> .....	7
<b>RESOLUTION 9:</b>	<b>PLACE DE PARKING POUR COLOCATAIRES ETUDIANTS</b> .....	8
<b>RESOLUTION 10:</b>	<b>PLACE DE PARKING POUR VEHICULES DE SERVICE</b> .....	8
<b>RESOLUTION 11:</b>	<b>SECURITE POLICIERE</b> .....	8
<b>RESOLUTION 12:</b>	<b>INDEMNITES POUR DEPOTS DE POUBELLES SAUVAGES</b> .....	8
<b>RESOLUTION 13:</b>	<b>INDEMNITES POUR DEPOTS D'ENCOMBRANTS</b> .....	9
<b>RESOLUTION 14:</b>	<b>CONTRAT D'ENTRETIEN DES TERRASSES (Obligatoire)</b> .....	9
<b>RESOLUTION 15:</b>	<b>RECHERCHE DE FUITES DES TERRASSES</b> .....	9
<b>RESOLUTION 16:</b>	<b>REFECTION DES TERRASSES INACCESSIBLES ET ACCESSIBLES</b> .....	9
<b>RESOLUTION 17:</b>	<b>PROCEDURE D'APUREMENT LORS D'UNE VENTE</b> .....	10
<b>RESOLUTION 18:</b>	<b>CONVENTION SUR PROTOCOLE D'ACCORD</b> .....	10
<b>RESOLUTION 19:</b>	<b>INTERETS POUR CHARGES IMPAYEES</b> .....	10
<b>RESOLUTION 20:</b>	<b>FONDS DE TRAVAUX DE LA LOI ALUR</b> .....	10
<b>RESOLUTION 21:</b>	<b>IDENTIFICATION DES LOCATAIRES</b> .....	10
<b>RESOLUTION 22:</b>	<b>CONVENTION POUR COMPTEUR CHAUFFAGE A ZERO</b> .....	10
<b>RESOLUTION 23:</b>	<b>CONVENTION POUR COMPTEUR EAU FROIDE A ZERO</b> .....	11
<b>RESOLUTION 24:</b>	<b>CONVENTION POUR COMPTEUR EAU CHAUDE A ZERO</b> .....	11
	<b>INFORMATIONS DIVERSES :</b> .....	12
a)	<b>Avis aux copropriétaires bailleurs</b> .....	12
b)	<b>Comptes Débiteurs et Crédateurs :</b> .....	12
c)	<b>Propriétaires appartenant à la SOCC :</b> .....	12

CA

AR

ADC

VG

Une feuille de présence a été signée par les copropriétaires présents ou représentés.  
Il en ressort la répartition des voix suivantes :

**52 copropriétaires sur 65 totalisant 9019/10026 tantièmes** sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : **1007 tantièmes**

**BAILLAT (5), BERBRI (189), BRILLANT (5), CHEMACK (187), CHOISEAU (5), GOUGOU-CHARTIER (84), LAX (15), MAIZA (247), OLIVEIRA (15), PUGENGER (5), ROBIN (15), ROLLAND (30), SOUFONTERA (200), YASIN (5).**

\*\*\*\*\*

Ouverture de la séance à 20h10

## RESOLUTION 1: ELECTION DU BUREAU (Article 24)

Président de séance : Aline ROCHELLE

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

1<sup>er</sup> Scrutateur : Charlotte LEROY

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

2<sup>e</sup> Scrutateur : Angélique CLAIRVOYANT

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

Secrétaire : Valérie GAILLON

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

CA

AR

CDL

VG



## RAPPORT MORAL DES SYNDICS de l'ASL et des PERGOLAS

### a) Rapport du Syndic Bénévole de l'ASL présenté par M. LE ROUX.

#### 1) Sous-station de Chauffage PN28 :

- Il y a un nouveau fournisseur qui s'appelle CENERGY qui a changé le mode de chauffage par un échangeur à plaques.
  - a. Un contrôle régulier de l'installation est effectué en même temps que les relevés de compteurs chaque mois.
  - b. Il y a encore des fuites dans les circuits, que chacun regarde leurs radiateurs, vannes et compteurs.
  - c. Les installations de chauffage sont en monotube.

#### 2) Tuyaux de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide :

Si la copropriété est amenée à faire des travaux sur vos conduites enterrés ou encastrés, celles-ci seront remis en conduites apparentes au frais de la copropriété.

#### 3) Eclairage public :

Il y a 13 candélabres au total sur la copropriété. Deux ont été changés entièrement et onze vont faire l'objet d'une étude pour remplacer les têtes à ampoule sodium par des technologies LED plus économiques. Projet planifié pour 2020 à 2022.

#### 4) Parkings :

Des procédures sont en cours pour les voitures ventouses, les recommandés ont été envoyés. Pour les stationnements gênants (virage, garage, etc..) nous appellerons la police pour que les voitures soient toute de suite envoyée à la fourrière. Cela a déjà été fait.

#### 5) Poubelles et dépôts sauvages :

- a. Il est formellement interdit de déposer vos poubelles devant les portes du local poubelles n'y devant les poubelles. A préciser aux locataires.
- b. Il serait bien aussi de respecter les abords, sachant que les amendes pour dépôt sauvage d'ordures sont toujours d'actualités.

### b) Rapport du Syndic Bénévole des PERGOLAS présenté par Mme ROCHELLE.

#### • Changement des boîtes aux lettres :

Prévision pour changement des boîtes aux lettres qui avaient été demandés depuis plus de 5 ans et renouvelées tous les ans.

Nous venons enfin de recevoir un principe d'accord oral : le dossier a été fait et envoyé à la Poste, nous attendons le retour.

#### • Changement des compteurs défectueux de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide :

- a. Le 02 mars 2020, la société PROXISERVE a changé tous les compteurs défectueux par des compteurs nouvelle génération.
- b. PROXISERVE n'a pas pu lancer une campagne de remplacement de tous les compteurs d'ancienne génération pour des nouvelles générations de compteurs du au covid et reporté à une date ultérieure.

#### • Moteur de VMC (sur type F5 duplex) :

Tous les appartements de type F5 sont équipés de VMC individuelles. Si votre moteur fait du bruit ou ne fonctionne plus, veuillez le signaler rapidement car nous avons un contrat avec la société SFFE pour effectuer un échange standard.

#### • Règlements financiers :

##### 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 en virement en vous donnant le RIB.

Le Syndic Bénévole n'accepte pas de règlement en liquide.

Tous les règlements doivent s'effectuer par chèque libellé au nom de SDC LES PERGOLAS.

Merci de les déposer dans la boîte aux lettres de Mme Rochelle au n°7.

CA

AR

CDL

VG

Sinon un RIB de la Société Générale est disponible au Bureau pour des virements de compte à compte.

- **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 enterrés ou encastrés, celles-ci seront remis en conduites apparentes.

- **Appels de fonds :**

Tous les appels de fonds sont exigibles à chaque début de trimestre, Vous pouvez les payer en 3 fois, soit par chèque ou par virement.

- **Procédures en cours :**

- **Mr & Mme LUBAKI** ont une **dette de charges impayées de 8 191,71 €.**  
**Ils ont un protocole d'accord et nous verse entre 800 € et 1 000 € par mois.**

- **Remarques importantes :**

- J'invite 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.
- J'en profite 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 même.  
Exemple : nettoyer les escaliers au minimum une fois par trimestre.  
Veuillez-vous organiser, pour que ce ne soit pas toujours la même personne.

## RESOLUTION 2:    RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC BENEVOLE

Mme ROCHELLE a été élue comme Syndic Bénévole des PERGOLAS à l'AG 2021, pour une durée de 3 ans. De 2021 à 2024

En revanche, depuis les **immatriculations obligatoires des copropriétés**, et pour des raisons techniques, cela nécessite maintenant d'avoir une année d'avance sur la nomination du Syndic.

En conséquence, l'Assemblée Générale s'est prononcée pour le renouvellement de 3 ans (jusqu'en 2024) du contrat de Mme ROCHELLE en tant que Syndic Bénévole avec une compensation financière annuelle pour services rendus de 3 600€.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

CA

AR

CDL

VG



### RESOLUTION 3: 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 : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

### RESOLUTION 4: APPROBATION DES COMPTES 2020

Il a été voté l'approbation des comptes de l'exercice 2020 (du 01/01/2020 au 31/12/2020) gérés par le Syndic Bénévole.

Les comptes de cet exercice s'élèvent à **145 572,29 €** (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 approbation des comptes).

**Comptabilité tenue par Mme Gaillon.**

Il a été voté l'approbation des comptes de l'exercice 2020 pour une valeur de **145 572,29 €**.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

### RESOLUTION 5: VOTE DES BUDGETS 2021 et 2022

Après délibération, il a été voté le budget prévisionnel 2021 à **136 000 €**

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

Après délibération, il a été voté le budget prévisionnel 2022 à **137 000 €**

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

VG

CA

AR

CSL

**RESOLUTION 6:** ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25)

Après passage au vote pour chacun des candidats volontaires, l'Assemblée Générale désigne comme faisant partie des Membres du Conseil Syndical des PERGOLAS les personnes suivantes :

M. Le Roux, M. Bouré, M. Sirot, M. Argillier Jean-Noël, M. Argillier Vincent, Mme Clairvoyant, Mme Dubourg, M. Cochet, Mr et Mme Dupuis, Mr De Sousa, Mme Blanc, Mme Pech, Mr Achab.

Ces membres ont tous été élus.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

**RESOLUTION 7:** ELECTION DU PRESIDENT ET VICE-PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical s'est retiré pour élire son Président et son Vice-Président tel que :

Président pour l'exercice 2021/2022 : M. François BOURÉ

Vice-Président pour l'exercice 2021/2022 : M. Christophe SIROT

**RESOLUTION 8:** PROJET DE TRAVAUX DE M. FINAZ

**Nature du projet :** VMC individuelle pour un duplex

- L'Assemblée Générale des PERGOLAS a donné son accord pour :
- **Les travaux VMC seront effectués par l'Entreprise GLOBAL 36 rue Yvonne 93140 BONDY.**
- **L'étanchéité ainsi que le carottage de 150 et le passage du fourreau sera effectué par Mr Freitas Entreprise BARDE'ETANCHE 15 rue Maurice Ravel 78390 BOIS D'ARCY.**
- **Nous avons l'assurance et la garantie décennale de chaque entreprise.**

Tous les frais et assurance seront pris en charge par Mr FINAZ.

- **L'entretien et les réparations seront pris en charge par la copropriété.**

Il a été voté l'accord pour le projet de Mr FINAZ.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

Mr FINAZ quitte la séance à 20h55.

CA

AR

de

VG

**RESOLUTION 9: PLACE DE PARKING POUR COLOCATAIRES ET LOCATAIRES.**

Il a été voté que les copropriétaires louant à des colocataires étudiants ou autres, n'autorisent qu'une seule voiture à se garer sur la copropriété. Les autres voitures doivent impérativement se garer dans les box ou sur les parkings extérieurs.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

**RESOLUTION 10: PLACE DE PARKING POUR VEHICULES DE SERVICE**

Les véhicules de service ainsi que les campings cars des copropriétaires ne sont pas autorisés à se garer sur les places de parking de la copropriété. Ceci est indiqué dans le règlement de copropriété.

Il a été voté que les copropriétaires ayant des véhicules de service et des campings cars ne soient pas autorisés à se garer sur les places de parking de la copropriété.

Pour : 8829/10026

Contre : PECH (190)

Abstention :

La résolution est adoptée.

**RESOLUTION 11: SECURITE POLICIERE**

Il a été voté pour autoriser la police nationale et à la police municipale de pénétrer dans la copropriété ainsi que dans les parties communes (selon art 24).

Pour information, nous avons demandé un arrêté municipal afin que la police puisse intervenir sur les voies de la résidence.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

**RESOLUTION 12: INDEMNITES POUR DEPOTS DE POUBELLES SAUVAGES**

Il a été voté que les personnes prises à déposer des poubelles sauvages sur la copropriété devront payer une indemnité d'enlèvement de 150 € minimum, plus 50 € pour les temps de visionnages et de recherche sur les caméras.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

CA

AR

CDL

VG



### RESOLUTION 13: INDEMNITES POUR DEPOTS D'ENCOMBRANTS

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

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

### RESOLUTION 14: CONTRAT D'ENTRETIEN DES TERRASSES (Obligatoire)

Il a été voté pour le contrat d'entretien des terrasses non accessibles (passage 2 fois par an) pour un montant de 5 800,00 € par an. Pour rappel, le contrat d'entretien des terrasses est une obligation demandée par l'assurance de la copropriété.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

### RESOLUTION 15: RECHERCHE DE FUITES DES TERRASSES

Il a été voté que pour toute personne demandant la réfection de sa terrasse, celle-ci sera mise en eau avec un colorant ou en fumigène de façon à être sûr que cette terrasse fuit bien. Nous avons eu le cas, en effet, de plusieurs fuites qui ne provenaient pas de la terrasse. Cette mise en eau ou ce fumigène seront à la charge de la copropriété.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

### RESOLUTION 16: REFECTION DES TERRASSES INACCESSIBLES ET ACCESSIBLES

Il a été voté pour les réfections des terrasses un montant annuel de 20 000,00 €. Le nombre de terrasses sera à définir selon les besoins d'étanchéité ou pas. Vote faisant partie du budget des travaux.

Appels en 4 fois (1<sup>er</sup> appel, le 1<sup>er</sup> novembre 2021) sauf si nécessité avant.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

GA

AR

CDL

VG

## RESOLUTION 17: PROCEDURE 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 : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

## RESOLUTION 18: CONVENTION SUR PROTOCOLE D'ACCORD

Il a été voté que tous protocoles d'accord non respectés, sans explications, sera remis directement à l'huissier ou à l'avocat sans aucun autre préavis de la part du Syndic Bénévole.

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 € + les charges.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

## RESOLUTION 19: INTERETS POUR CHARGES IMPAYEES

Il a été voté que tous copropriétaires 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 : 8801/10026

Contre : BOURE (218)

Abstention :

La résolution est adoptée.

## RESOLUTION 20: FONDS DE TRAVAUX DE LA LOI ALUR

Pour rappel, la loi ALUR oblige les copropriétés à faire un fond de travaux au minimum de 5% du budget de chaque année, ce qui ferait une somme de 6 800 € par an. Cette capitalisation nous semble importante du fait que nous n'avons pas de gros travaux prévus dans un avenir à court ou long terme. Par ailleurs, la loi précise que cette capitalisation ne sera pas récupérable par les copropriétaires qui vendent leur bien. En conséquence, nous vous proposons de passer cette résolution au vote.

Il a été voté de ne pas créer un fond de travaux conformément à la loi ALUR.

Pour :

Contre : 9019/10026

Abstention :

C A

La Résolution n'est pas adoptée.

AR

CDL

RG



## RESOLUTION 21: IDENTIFICATION DES LOCATAIRES

Il a été voté 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](http://www.linandes-vertes.fr))

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

## RESOLUTION 22: CONVENTION POUR COMPTEUR CHAUFFAGE A ZERO (en cas de vandalisme)

Il a été voté que tout copropriétaire ayant ses compteurs de chauffage à zéro, se verra imposer un forfait de 30 mégawatts.

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 à la charge des copropriétaires.

Pour : 9019/10026 . . .

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

## RESOLUTION 23: CONVENTION POUR COMPTEUR EAU FROIDE A ZERO (en cas de vandalisme)

Il a été voté 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 à la charge des copropriétaires.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

## RESOLUTION 24: CONVENTION POUR COMPTEUR EAU CHAUDE A ZERO (en cas de vandalisme)

CA

AR

CDL

VG

Il a été voté 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 à la charge des copropriétaires.

Pour : 9019/10026

Contre :

Abstention :

La résolution est adoptée.

## INFORMATIONS DIVERSES :

### • Avis aux copropriétaires bailleurs

1. **Les copropriétaires bailleurs** sont priés de ne pas augmenter le nombre de pièces de leur appartement, conformément au règlement de copropriété. Si c'est un F3, il reste en F3
2. **Indiquer aux locataires où se trouve le local poubelle** ainsi que la déchetterie à ses locataires.
3. **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 et créditeurs

Au 31/12/2020, les comptes sont **débiteurs** pour un montant de **19 698.92 € €**.

### • Propriétaires appartenant à la SOCC

A ce jour, il y a 4 propriétaires qui font encore parties de la SOCC, qui était une association avant de devenir la copropriété des LINANDES Vertes.

A ce jour, la SOCC ne devrait plus exister au sein de cette copropriété depuis déjà un certain nombre d'années. Ces propriétaires sont donc invités à engager les procédures *ad hoc* pour en sortir dans l'année en cours car l'an prochain nous sommes obligés de refaire le règlement de copropriété qui est encore sous l'égide de la SOCC. De ce fait, le règlement de copropriété n'est plus conforme à la loi.

Si ces personnes ne sont pas sorties de la SOCC, nous ne pourrons plus les intégrer à notre comptabilité de copropriété, elles devront avoir leur propre gestion.

Et de plus, comme la SOCC aujourd'hui n'existe plus juridiquement, nous aurons quelques soucis.

### • Index compteurs

Les relevés d'index d'eau chaude, d'eau froide et de chauffage sont à demander par mail au Syndic Bénévole.

### • 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

Le Syndic rappelle que l'assurance de la Copropriété ne couvre que les murs. Tous les biens contenus dans les garages en particulier sont à la charge des copropriétaires.

CA

AR

CDL

VG



- **Recherche d'amiante :** nous avons refait la recherche d'amiante pour les parties communes cette année. Cependant les appartements et les garages sont à la charge des copropriétaires.

Attention, il y a encore des garages qui ont des plaques de faux plafond contenant de l'amiante. Nous en avons enlevé un grand nombre, mais il en reste encore dans certains box à la charge des copropriétaires. Le Syndic vous en avait déjà informé lors des AG précédentes et vous êtes à présent passible d'une amende.

- **Archives documentaires**

Quand vous souhaitez obtenir des renseignements sur des années antérieures, essayez de le faire sans trop tarder, car après 2 ans ou plus, nous devons retourner dans les archives, ce qui est fastidieux et nécessite beaucoup de temps. Merci pour votre compréhension.

- **Information concernant les conduites de VMC**

Le Syndic Bénévole et le Conseil Syndical doivent avoir impérativement accès à votre appartement pour tout ce qui concerne les parties communes, la VMC entre autres.

Une personne nous a refusé l'accès à sa VMC, sachant que la VMC est une partie commune et qu'il n'y a pas de bouche sur sa VMC. Il déséquilibre toute l'installation. Il m'a répondu qu'il allait mettre sa bouche lui-même, mais celle-ci est toujours à la maison.

- **Information concernant les studios**

Les escaliers menant au studio ainsi que le couloir, doivent être nettoyé régulièrement par les copropriétaires et les locataires si cela n'est pas fait ce sera à la charge des 6 copropriétaires.

- **Rappel sur le salaire de Mme Gaillon**

Mme Gaillon est embauchée sous l'ASL de façon qu'elle ne perçoive qu'une seule fiche de paie.

Nous verserons 7500 € par an pour payer les charges et le salaire de Mme Gaillon. Ces charges seront versées mensuellement à l'ASL.

- **Rappel sur les TERRASSES PRIVATIVES et INACCESSIBLES**

#### **Terrasses privées :**

A noter, qu'il ne doit pas y avoir de plantations d'arbustes sur les terrasses privées autres que dans des bacs étudier pour. M. Costa, notre expert étancheur, nous a fait une liste expliquant les désagréments que cela peut provoquer et si c'était le cas la terrasse serait à la charge du copropriétaire, car il faut savoir qu'une terrasse privée coûte entre 10000€ et 14000€

Nous vous demandons également quand la terrasse est refaite de mettre des dalles sur plots plus pratique pour problème d'étanchéité.

Si vous ne mettez pas de dalles sur plot et que vous mettez du carrelage et qu'il y a un problème d'étanchéité, les frais d'enlèvement du carrelage seront à votre charge.

**Terrasses inaccessibles : le prix varie entre 12000€ et 14000€**

**Il est formellement interdit à toutes personnes non habilitées ainsi qu'à tous copropriétaires et encore moins locataires d'aller sur ces terrasses.**

- **COIFFE COMPTEURS (RAPPEL)**

PROXISERVE a retrouvé chez plusieurs Copropriétaires des coiffes enlevés.

Si cela vous arrive par inadvertance, nous vous demandons de nous le signaler aussitôt. Car bien sûr 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 consommés....

CA

AR

CDL

VG

- **Les paraboles de télévision (RAPPEL)**

Il faut savoir qu'en aucun cas **les paraboles** ne doivent être installées sur les murs comportant une étanchéité et ne doivent pas être vues par les autres copropriétaires car nous avons déjà eu le problème d'étanchéité dû à ces paraboles. A savoir que si c'est le cas, l'entreprise pour refaire cette étanchéité restera à la charge du copropriétaire ayant installée cette parabole.

- **Les stationnements de véhicules de société (RAPPEL)**

**Rappel du vote de la dernière AG interdisant le stationnement des véhicules de société, trafics, camionnettes et campings cars**, du fait du manque de place pour les voitures personnelles.

- **Le chauffage collectif (RAPPEL)**

(Rappel du règlement de copropriété, chapitre II).

Il est formellement interdit de supprimer le système de chauffage collectif 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 au 7 les Linandes vertes.

- **Ventes d'appartement ou de box de garage**

Tout vendeur doit demander à son notaire d'envoyer son questionnaire chez Mme Rochelle 7 rue des Linandes vertes – 95000 CERGY.

Tout vendeur doit donner 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.**

- **Rappel des règles de vie et d'harmonie dans la résidence :**

1. Interdiction de poser des fils à linge sur les terrasses.
2. Interdiction d'étaler le linge sur les rambardes, les fenêtres et les paliers.
3. Interdiction de laisser les chiens errer et obligation de les tenir en laisse. Muselière pour les chiens de certaines catégories.
4. Obligation de ramasser les déjections laissées par les animaux domestiques.
5. Obligation de respecter la gestion des poubelles.
6. Rappel de l'utilisation de la déchetterie.
7. Interdiction de voler les plantes et fleurs dans la résidence.

Fin de séance à 22h03

---

CA

AR

AN

VG




Présidente de Séance : Mme ROCHELLE




1er Scrutateur : Mme LEROY



2eme Scrutateur : Mme CLAIRVOYANT



Secrétaire de Séance : Mme GAILLON



**Le Syndic Bénévole.  
Mme ROCHELLE.**

