



SYNDIC BENEVOLE
Mr GESQUIERE
16 RUE DES LINANDES VERTES
95000 CERGY
Tél : 06 98 51 03 15
Mail : linandes.vertes@gmail.com

CERGY le 25 avril 2023

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

Assemblée Générale des copropriétaires :

Le vendredi 7 avril 2023 à 20 h 00

**Lieu : LCR DES LINANDES
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 au LCR DES LINANDES à 20 H 00.

33 Copropriétaires sur 47 totalisant 8114/10000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : 1886 tantièmes

Albrecht (17), Balcon-Zhou (17), Boulet (252), Fernandez (17), Gadrey (247), Galvin (206), Guyot (17), Hervé (17), Oliveira (291), Fouquet (17), Rolland (6), Vialatte (289), Xia (276), Yasid (217).

Début de séance à 19H55

Tantièmes au début de la séance : 8114

RESOLUTION 1 : Election du Bureau (article 24)

Président de Séance : Mr GESQUIERE

Pour : 8114/10000

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 : Mme LEGOUHY

Pour : 8114/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

2^{ème} Scrutateur : Mr SINGPRASITH

Pour : 8114/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Secrétaire : Mme GAILLON

Pour : 8114/10000

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

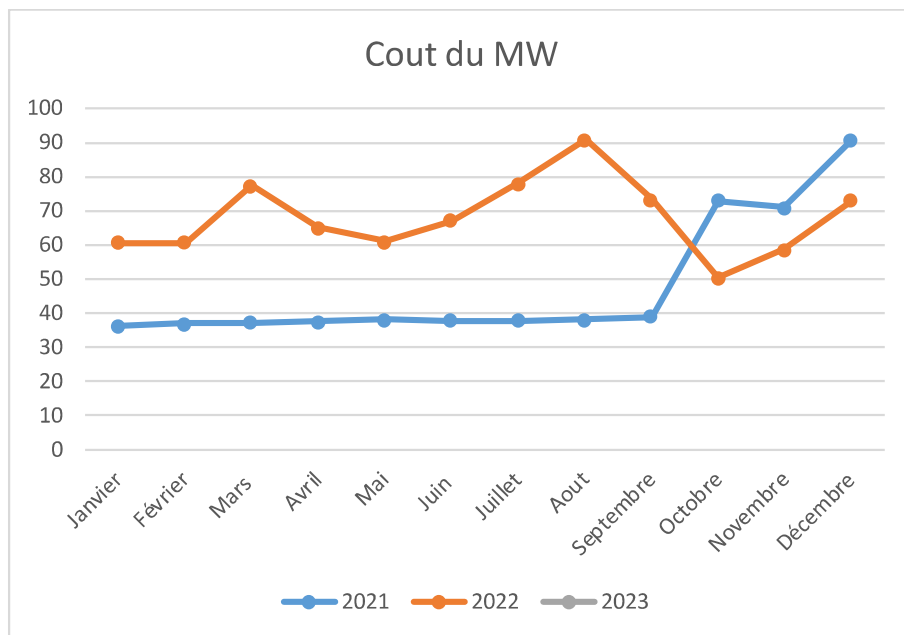
Résolution N°3 : RAPPORTS DU SYNDIC BENEVOLE

Rapport du syndic bénévole des Tonnelles représenté par Mr Gesquière.

L'année 2022 a vu la reprise d'un fonctionnement normal du point de vue sanitaire. Elle a toutefois été émaillée d'une nouvelle crise qui a vu certaines de nos dépenses augmenter. La crise énergétique avait déjà été évoquée dans le bilan de la précédente AG, mais nous ignorions l'ampleur qu'elle allait prendre. Ainsi, après une première alerte en fin d'année 2021, une crainte importante est apparue avec l'été, quand les tarifs du Mégawatt de chaleur (qui sert à notre chauffage mais aussi à notre eau chaude) sont passés de moins de 40 euros le mégawatt en 2021 à plus de 90 euros.

Cette situation a imposé plusieurs réunions de l'ASL en urgence afin de trouver des solutions permettant d'absorber le choc qui se profilait. La part de chauffage est en effet le plus gros budget de l'ASL avec une dépense annuelle dépassant les 100000 euro hors abonnement sur un budget global de l'ASL de 270000 euros.

Cette hausse annoncée dans les médias s'était déjà manifestée dans nos factures comme le montre le graphique ci-dessous



Fort heureusement, la copropriété avait depuis plusieurs années entamé des aménagements permettant déjà de réaliser des économies (mise en place de compteurs individuels de chaleur, rénovation de notre sous station). Le dernier chantier en date fut la rénovation de l'isolation de nos canalisations de chauffage et d'eau chaude. Pour rappel ce chantier a été entièrement financé par des aides de l'état.

Par précaution, il a ainsi été décidé de retarder la période de mise en route de notre réseau de chauffage pour coller aux préconisations gouvernementales.

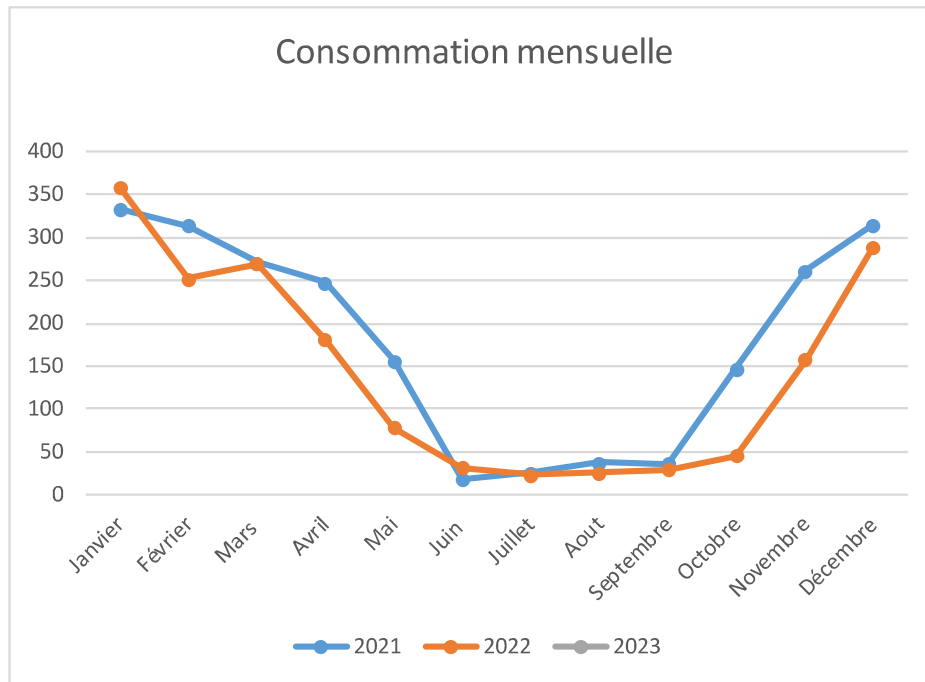
D'autres actions ont également été engagées :

- Communication sur la possibilité de réguler, voire de couper son chauffage.
- Baisse des températures de chauffe
- Renégociation de la facturation de notre prestataire

Ajoutons à cela un hiver plutôt clément, surtout au mois de novembre (différentiel de consommation de près de 100 MW entre novembre 2021 et 2022) et des aides gouvernementales via un bouclier tarifaire dont nous ne savons pas s'il va être prolongé en 2023 et 2024.

L'économie que nous avons réalisée fut importante.

Vous pouvez le voir sur le graphique de nos consommations mensuelles ci-dessous



L'influence des différentes actions engagées est impossible à calculer individuellement, mais globalement nous avons ainsi pu économiser entre les mois de septembre et décembre 2022 au niveau de l'ASL près de 14000 €

Par ailleurs, la renégociation acharnée de nos factures vis-à-vis de notre prestataire (SFFE) a permis d'obtenir un avoir de 93061,89 € sur les factures à venir.

Nous pouvons ainsi, sur ce sujet envisager l'avenir de façon plus sereine, même si la part d'inconnue reste importante.

- Le bouclier tarifaire sera-t-il maintenu ? (Pour le moment nous avons touché les sommes au titre de 2022)
- Les tarifs du Mégawatt de chaleur vont-ils continuer à évoluer en dent de scie ou se stabiliser, voire revenir au niveau du premier semestre 2021 ?

Ces inconnues nous imposent de ne pas relâcher notre effort tant collectif qu'individuel.

Si le sujet de l'énergie a accaparé une bonne partie de notre temps, 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 2371,33 €.
- Les travaux sur les terrasses ont représenté un budget de 25001,16€ pour un budget voté de 25000€ pour quatre interventions
- Descente d'eau pluviale pour 14300 €

En ce qui concerne l'ASL, le chantier de cette année concernait la poursuite de la rénovation de l'éclairage public. Ce chantier est terminé et a vu le changement de 7 têtes de lampadaires (Passage à des systèmes LED plus économiques), de 5 mats et de 3 massifs dont celui au niveau du bâtiment F, ce qui permet un meilleur éclairage.

Pour 2022 également un gros travail de réfection des nids de poules a été réalisé, notamment dans notre tunnel.

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 (nettoyages des cages d'escalier, changements d'ampoules etc..). 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 versera un dédommagement annuel de 3000 euros 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 2022 n'est pas idéale, mais fluctue en cours d'année. En effet, les débiteurs ont soit vendu leur appartement, soit apuré leur dette. Les charges rentrent normalement

Le montant total des débits 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 19395,51 €
Le montant total des débiteurs est en 2021 de 14278,97 €
Le montant total des débiteurs est en 2022 de 16933,56 €

A noter que l'appartement de notre plus gros débiteur, Mr TOUBOUL a signé le compromis de vente, ce qui nous permettra de récupérer 6521,44 € de dette.

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.**

Nous avons ainsi récupéré en 2022 la somme de 566,42€

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.

Le Syndic Bénévole
Stéphane GESQUIERE

Résolution N°3 : APPROBATION DE L'EXERCICE AU 31/12/2022

Il a été voté l'approbation des comptes de l'exercice 2022 géré par le Syndic Bénévole.

Les comptes de l'exercice s'élèvent à 120 818.36 € pour un budget de 120 000 € (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 : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°4 : BUDGET

Le budget 2023 a été voté pour 121 000 €

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Le budget 2024 a été voté pour 122 000 €

POUR : 8114/10000

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 : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°6 : SYNDIC BENEVOLE

Le syndic bénévole a été renouvelé pour une durée de 3 ans en la personne de Mr Stéphane GESQUIERE.

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°7 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL

Mr SINGPRASITH

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mme COURTEAUX

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mr GIAFFERI

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mr BAILLAT

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Mme LEGOUHY

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°8 : ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

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

Résolution N°9 : 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.

.

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°10 : 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 2023.

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N° 11 : FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Il a été voté un fonds de travaux de la Loi ALUR pour 6050 €, d'après le budget voté.

Appel en 1 fois à partir du 1^{er} septembre 2023

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N° 12 : TRAVAUX DIVERS

Il a été voté un budget de 2000 €

Appel en 4 fois.

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N° 13 : 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 : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N° 14 : NETTOYAGE DES ESCALIERS

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 : 6940/10000

CONTRE : Courteaux (260), Loiseau (243), Magisson (291), Benoit (235), Singprasith (254), Lacombe (254), Sobih (221), Pierfederici (218), Maume (207), Yacob (253), Peron (246).

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°15 : INDEMNITES POUR DEPOTS D'ENCOMBRANTS

Il a été voté de facturer au(x) copropriétaire (s) détenteur de l'appartement dont l'auteur des faits provient, un forfait de 250 euros minimum suivant la quantité à retirer, plus 50 € pour les temps de visionnages et de recherche sur les caméras.

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°15 bis : 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 : 8114/10000

CONTRE :

ABSTENTION :

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°16 : PROCEDURE D'APUREMENT LORS D'UNE VENTE.

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

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°17 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 : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°18 : INTERETS POUR CHARGES IMPAYEES.

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 : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°19 : 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 : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°20 : REQUISITION PERMANENTE DES FORCES DE L'ORDRE.

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

POUR : 8114/10000

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

En conséquence de quoi cette résolution est adoptée.

Fin de séance à 22h15

Président de Séance : Mr GESQUIERE

1^{er} scrutateur : Mme LEGOUHY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gesquiere', with a large, sweeping horizontal stroke underneath.

2^e scrutateur : Mr SINGPRASITH

Secrétaire : Mme GAILLON