

Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 06/05/2026 à 18h00

pour

12 BOULEVARD JEAN MERMOZ 92200 NEUILLY SUR SEINE

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **JOURDAN LOUISE MICHEL** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **EGLISE RÉFORMÉE DE NEUILLY - SALLE PAROISSIALE DU TEMPLE** au **18 Boulevard d'Inkermann 92200 NEUILLY SUR SEINE** sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Élection du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 2. Élection du premier scrutateur** - Majorité simple (Art. 24)
- 3. Élection du second scrutateur** - Majorité simple (Art. 24)
- 4. Élection du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 5. Rapport d'activité du Conseil Syndical** - Sans majorité
- 6. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (Art. 24)
- 7. Annulation des travaux de remplacement du coffret électrique et remboursement des fonds appelés.** - Majorité simple (Art. 24)
- 8. Ratification des travaux de rénovation de la loge y compris la création d'une salle d'eau** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.1. Honoraires du syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.2. Décision à prendre pour utilisation du fonds de travaux** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.3. Budget global et appels de fonds** - Majorité simple (Art. 24)
- 9. Quitus au Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
- 10. Désignation du syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
- 11. Mise en concurrence du contrat de syndic - Dispense au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 12. Recouvrement de charges – Imputation des frais - pouvoir de conciliation à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
- 13. Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel** - Majorité simple (Art. 24)
- 14. Budget prévisionnel N+2** - Majorité simple (Art. 24)
- 15. Cotisations fonds travaux supérieurs à 5% du budget prévisionnel annuel** - Sans majorité
- 16. Élection des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 17. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire** - Majorité absolue (Art. 25)
- 18. Marchés et contrats sans avis du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 19. Montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs** - Majorité absolue (Art. 25)
- 20. Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes** - Majorité simple (Art. 24)
- 21. Point d'information sur l'embauche de Mme LOPES en qualité de gardienne à compter du 27 Mai 2026** - Sans majorité
- 22. Point d'information sur les actions entreprises à l'encontre de la SCI FENDY débitrice envers le SDC de la somme de 18.648,14 euros (Extension de Liquidation Judiciaire)** - Sans majorité
- 23. Point d'information sur la procédure initiée par les époux DE RATULD** - Sans majorité
- 24. Point d'information sur le démarrage des travaux de rénovation de la chaufferie commandés à la société DELOSTAL & THIBAUT et suivis par le cabinet GIFFARD** - Sans majorité

25. **Souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts avec 2 passages par an** - Majorité simple (Art. 24)
26. **Entretien Obligatoire et Mutualisé des Terrasses à Jouissance Exclusive** - Double majorité (Art. 26)
27. **Travaux de pose de 5 chapeaux au niveau des cheminées dégradées sur le bâtiment A ainsi que la pose d'un grillage anti-pigeon sur le pourtour des conduits de cheminées** - Majorité simple (Art. 24)
- 27.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
- 27.2. **Honoraires du syndic** - Majorité simple (Art. 24)
- 27.3. **Budget global et appels de fonds** - Majorité simple (Art. 24)
28. **Point d'avancement sur l'établissement de la modification de l'État Descriptif de Division et Règlement de copropriété**
- Sans majorité
29. **Respect de l'harmonie de l'immeuble - Rappel** - Sans majorité
30. **Point d'information sur le non-respect du coloris des huisseries** - Sans majorité
31. **Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée 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 :Mme BEAUJARD LYSIANE (438), M. BRETAGNE / FOUILLAT OLIVIER /SOPHIE (512), M. et Mme BRICOUT BERNARD (664), INDIVISION BRICOUT (589), M. ou Mme CASTELNAU ERIC ET KARINE (572), M. ou Mme CHENEY OU DECLEMY VINCENT ET ISABELLE (419), M. et Mme DE BARY OU RIGOUARD David et Mathilde (655), Mme DE BILLY CHANTAL (636), Mme DE BILLY CHANTAL (148), M. et Mme DE RATULD ALAIN (505), Mme DOITEAU ISABELLE (251), M. FAYARD JEAN GABRIEL (465), M. GASTALDI AYMERIC (661), M. et Mme GRASSIN JEROME (468), M. et Mme GROS PIERRE-EMMANUEL (724), M. et Mme MARTIN PATRICK (459), M. ou Mme MASON/TARPIN NATHANAEL ET AGNES (596), M. PEYRONNET VIDAL DE SAINT URBAIN ANTOINE (171), M. PEYRONNET VIDAL DE SAINT URBAIN ANTOINE (335), M. PEYRONNET VIDAL DE ST URBAIN ANTOINE (44), M. RODIE CHRISTIAN (593), Mme SECHERET ANNE (450), Mme VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Soit 23 / 46 copropriétaires, représentant 10713 / 20000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote :Mme BOUCHARLAT LOREN (423) [rep. M. ou Mme CHENEY OU DECLEMY VINCENT ET ISABELLE], Mme CHATIN JACQUELINE (565) [rep. M. FAYARD JEAN GABRIEL], SCI JEAN MERMOZ (592) [rep. M. RODIE CHRISTIAN], Mme JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY BEATRICE (502) [rep. M. GASTALDI AYMERIC], M. KABBEJ AMIR (408) [rep. M. ou Mme MASON/TARPIN NATHANAEL ET AGNES], M. et Mme POINDESSAULT PATRICK ET JEANNE (479) [rep. M. ou Mme CHENEY OU DECLEMY VINCENT ET SABELLE], Mme POYLO MONIKA (512) [rep. M. RODIE CHRISTIAN], INDIVISION SEYDOUX (547) [rep. M. et Mme BRICOUT BERNARD], Mme THEVENIN CLOTILDE (631) [rep. M. ou Mme CHENEY OU DECLEMY VINCENT ET ISABELLE], M. TOULOUSE XAVIER (424) [rep. M. RODIE CHRISTIAN]

Soit 10 / 46 copropriétaires, représentant 5083 / 20000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :M. et Mme DALBADIE PETER (307), M. et Mme MAFFINI SCIALOM JEREMY ET JENNIFER (595)

Soit 2 / 46 copropriétaires, représentant 902 / 20000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :M. et Mme ADDA CHARLES (31), M. et Mme ALLONCLE/TROJA PATRICK (44), Mme BARDOT-SCHOOF VERONIQUE (543), M. et Mme BENARROCH SIDNEY (204), Mme BOIRON MARIE-JOSEPH (31), M. et Mme BOUHANIK RENE (335), Mme BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M. et Mme DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425), M. ECHALIER JACQUES (370), SOCIETE FENDY (518), M. et Mme MARCUS PHILIPPE (332)

Soit 11 / 46 copropriétaires, représentant 3302 / 20000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 35 copropriétaires sur 46 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 16698 / 20000 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**ELEC**

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : M. ou Mme MASON/TARPIN NATHANAEL ET AGNES

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner M. MASON en qualité de président de séance

Il est procédé à un vote pour M. ou Mme MASON/TARPIN NATHANAEL ET AGNES

POUR	33 / 33 cp 15796 / 15796 ta	CONTRE	0 / 33 cp 0 / 15796 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**2 Election du premier scrutateur****ELEC**

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : Mme DE BILLY CHANTAL

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner MME DE BILLY en qualité de scrutatrice de séance

Il est procédé à un vote pour Mme DE BILLY CHANTAL

POUR	33 / 33 cp 15796 / 15796 ta	CONTRE	0 / 33 cp 0 / 15796 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**3 Election du second scrutateur****ELEC**

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Arrivée(s) : DUBRULLE (425)

Ainsi, 36 copropriétaires sur 46 vont participer au vote, soit 17123 tantièmes sur un total de 20000.

Proposition(s) : M. ou Mme CHENEY OU DECLEMY VINCENT ET ISABELLE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner Madame CHENEY en qualité de scrutatrice de séance

Il est procédé à un vote pour M. ou Mme CHENEY OU DECLEMY VINCENT ET ISABELLE

POUR	34 / 34 cp 16221 / 16221 ta	CONTRE	0 / 34 cp 0 / 16221 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**4 Election du secrétaire de séance****ELEC**

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : Mme DUMAS Hélène

L'assemblée générale désigne le Cabinet **JOURDAN LOUISE MICHEL** représenté par **Madame Hélène DUMAS**.

Il est procédé à un vote pour Mme DUMAS Hélène

POUR	34 / 34 cp 16221 / 16221 ta	CONTRE	0 / 34 cp 0 / 16221 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

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

5 Rapport d'activité du Conseil Syndical	NON VOTE
--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

Le rapport du Conseil syndical sera envoyé séparément à l'ensemble des copropriétaires et ce avant la tenue de l'Assemblée générale.

L'assemblée générale prend acte du compte rendu d'activité du conseil syndical.

6 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée	VOTE
--	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, de l'état financier du syndicat des copropriétaires, du compte de gestion général, et des diverses annexes, de l'exercice N du **01/01/2025** au **31/12/2025** nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de **246 525.46 €**.

Le trop perçu de 1.274,54 **euros** par rapport au budget voté et appelé de 247.800,00 euros, révélé par l'approbation des comptes, après répartition par le syndic de ces dépenses dans les différentes catégories de charges, est immédiatement restituable.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 17123 / 17123 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

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

7 Annulation des travaux de remplacement du coffret électrique et remboursement des fonds appelés.	VOTE
--	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'annuler la réalisation des travaux portant sur le « Remplacement du coffret électrique », initialement votés lors de l'assemblée générale du 26 avril 2017.

En conséquence, l'assemblée donne quitus au syndic pour procéder au remboursement de la somme totale de **5 136,35 €** aux copropriétaires. Cette restitution s'effectuera au prorata des quotes-parts de charges (Clé 01) et sera créditée sur les comptes individuels en date du **1er juillet 2026**.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 17123 / 17123 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

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

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Conformément à l'article 20 de la **Convention Collective Nationale des Gardiens et Concierges**, l'employeur (le syndicat des copropriétaires) a l'obligation de fournir un logement de fonction répondant aux normes d'hygiène et de salubrité en vigueur. La décence du logement est une condition *sine qua non* de l'exécution du contrat de travail.

Afin de garantir à Madame LOPES, nouvelle gardienne à compter du 27 mai 2026, des conditions d'occupation conformes à ces dispositions légales et conventionnelles dès sa prise de poste, le syndic et le conseil syndical ont dû agir en urgence pour assurer la remise en état des lieux avant son emménagement prévu fin juin.

Décision de l'Assemblée Générale :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications du syndic et du conseil syndical, **approuve et ratifie** les travaux de rénovation (peinture et électricité) de la loge. Ces travaux visent à mettre le logement en conformité avec les obligations de décence incombant à la copropriété.

L'assemblée valide par conséquent le choix fait par le syndic et le conseil syndical de l'entreprise **GILLE** pour les montants suivants :

Détail des devis ratifiés

Prestation	Montant HT	Montant TTC
Rénovation peinture (Devis n° 236974)	18 003,40 €	19 803,74 €
Travaux électricité (Devis n° 236973)	7 506,50 €	8 257,15 €
TOTAL GÉNÉRAL	25 509,55 €	28 060,89 €

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 17123 / 17123 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

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

8.1 Honoraires du syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, décide de fixer le montant des honoraires au titre de la gestion administrative et comptable des travaux à 637,74 euros HT soit 765,30 euros TTC correspondant à 2,5 % du montant HT des travaux.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement des travaux.

Les éventuelles visites pour la conduite des travaux (rendez-vous de chantier, présence à la réception des ouvrages, etc....) seront facturées à la vacation horaire. Le syndic rappelle qu'en qualité de maître d'ouvrage délégué, sa mission ne peut s'apparenter à celle d'un constructeur d'ouvrage.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 17123 / 17123 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

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

8.2 Décision à prendre pour utilisation du fonds de travaux

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Suite à la précédente résolution ayant voté les travaux de de réfection de la loge y compris la création d'une salle de bains, l'assemblée générale décide d'utiliser, pour financer ces derniers, le fonds de travaux à hauteur de 28.826,19 euros.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 36 cp 902 / 17123 ta	CONTRE	34 / 36 cp 16221 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------------	-------	--------------

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

Ont voté pour : M. et Mme DALBADIE PETER (307), M. et Mme MAFFINI SCIALOM JEREMY ET JENNIFER (595)

8.3 Budget global et appels de fonds

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale adopte un budget global de 28.826,19 € TTC, se décomposant comme suit :

Entreprise : 28.060,89 € TTC

Honoraires Syndic : 765,30 € TTC

soit un total général de : 28.826,19 € TTC

L'assemblée générale décide de procéder aux appels de fonds EN CHARGES COMMUNES GENERALES, pour la somme restant à financer hors fonds de travaux soit 28.826,19 € suivant les modalités ainsi définies :

- **100% exigible au 01/07/2026**

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 17123 / 17123 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

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

9 Quitus au Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale donne quitus sans réserve au cabinet Jourdan de sa gestion pour l'exercice arrêté au **31/12/2025**.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 17123 / 17123 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

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

10 Désignation du syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir pris connaissance du contrat de mandat de syndic joint à la convocation et nécessaire à la validité de la décision, désigne le Cabinet **JOURDAN LOUISE MICHEL** agissant en qualité de syndic pour un mandat commençant à courir le **06/05/2026** pour se terminer le **30/09/2027**.

En conséquence, l'assemblée générale approuve le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont ses honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à 11.564.60 € TTC (soit **9.637,17 € HT**) et donne délégation à son Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 46 cp 17123 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	0 / 46 cp 0 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

11	Mise en concurrence du contrat de syndic - Dispense au conseil syndical	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité absolue (Art. 25)

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, tous les ans, et sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant même la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité des voix de tous les copropriétaires d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. A cette fin, le conseil syndical fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

L'Assemblée générale des copropriétaires décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	35 / 46 cp 16816 / 20000 ta	CONTRE	1 / 46 cp 307 / 20000 ta	ABST.	0 / 46 cp 0 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	-----------------------------	--------------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. et Mme DALBADIE PETER (307)

12	Recouvrement de charges – Imputation des frais - pouvoir de conciliation à donner au syndic	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité absolue (Art. 25)

Depuis le 1^{er} janvier 2020, il est obligatoire de recourir à la conciliation, avant l'engagement d'un procès, à peine d'irrecevabilité des demandes, pour les réclamations en paiement d'une somme en principal inférieure à 5000 euros (cf. article 750-1 du code de procédure civile).

Le Cabinet JOURDAN propose de procéder lui-même, le cas échéant, à cette démarche obligatoire afin d'en réduire sensiblement le coût en comparaison du recours à un avocat. L'assemblée générale approuve le montant des honoraires du syndic pour accomplir ces prestations (la saisine du conciliateur de justice et la représentation du syndicat à un rendez-vous de conciliation) qui s'élèvent à 280 euros HT s'agissant des diligences relatives à la saisine du conciliateur et à 350 € HT s'agissant de la procédure de conciliation jusqu'à l'établissement d'un procès-verbal de conciliation ou de non-conciliation.

Afin d'inciter le copropriétaire qui a reçu une mise en demeure du syndic et éviter la constitution du dossier de conciliation et les frais qui seront engendrés, le dossier sera d'abord remis à un commissaire de justice pour délivrance d'une sommation en dernière tentative de règlement amiable.

L'assemblée générale rappelle par ailleurs les dispositions du contrat de syndic relatives aux frais de relance et de mise en demeure concernant l'imputation de ces frais sur le compte du copropriétaire débiteur en cas de non-paiement de ses charges :

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :	51 € HT soit 61,20 € TTC
Relance après mise en demeure :	23 € HT soit 27,60 € TTC

Sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, tout copropriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours conformément à l'article 42 de la loi du 10/07/1965 ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affectée son compte, sera donc redevable de plein droit:

- des frais de relance, de mise en demeure, de délivrance de la sommation de payer par commissaire de justice, frais qui seront imputés par le syndic conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces frais seront comptablement imputés au débit du compte du copropriétaire défaillant jusqu'à complet recouvrement pour le syndicat, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

L'assemblée générale donne pouvoir de conciliation au syndic, valide ses honoraires afférents et décide de l'imputation des frais de recouvrement au syndicat des copropriétaires.

Il est procédé à un vote

POUR	35 / 46 cp 16816 / 20000 ta	CONTRE	1 / 46 cp 307 / 20000 ta	ABST.	0 / 46 cp 0 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	-----------------------------	--------------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. et Mme DALBADIE PETER (307)

13 Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel	VOTE
---	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du **01/01/2026** au **31/12/2026** arrêté à la somme de **247 800.00 €** a déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (annexe comptable n°3, colonne n+1).

L'Assemblée Générale demande au syndic de réajuster le budget à la somme de **222 596.00 €**

Le Syndic informe que le réajustement entraîne obligatoirement une modification du montant des appels à venir, selon les échéances déjà définies.

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié, l'assemblée générale fixe le budget de l'exercice 2026 à 222.596,00 euros, hors travaux.

Conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse pendant plus d'un mois.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 17123 / 17123 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 17123 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

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

14 Budget prévisionnel N+2	VOTE
-----------------------------------	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

Arrivée(s) : BENARROCH (204)

Ainsi, 37 copropriétaires sur 46 vont participer au vote, soit 17327 tantièmes sur un total de 20000.

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 **01/01/2027** au **31/12/2027**, 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 183.216,00 €.

Ce budget fera l'objet d'appels de fonds prévisionnels aux quatre termes civils. Le montant de ces appels de fonds sera du quart du budget voté et sera réparti en fonction des clés de charges particulières de l'immeuble.

Ces provisions sont exigibles le premier jour de l'échéance.

Conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse pendant plus d'un mois.

Il est procédé à un vote

POUR	35 / 37 cp 16297 / 17327 ta	CONTRE	2 / 37 cp 1030 / 17327 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	------------------------------	--------------	--------------

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

Ont voté contre : Mme CHATIN JACQUELINE (565), M. FAYARD JEAN GABRIEL (465)

15 Cotisations fonds travaux supérieurs à 5% du budget prévisionnel annuel	NON VOTE
---	-----------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

Montant fonds travaux : 102.615,90 euros

Rappel :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux syndicats de copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation, de constituer un fonds travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget annuel prévisionnel de la copropriété.

L'affectation de cette cotisation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot et ne seront donc pas remboursées au vendeur.

Il est rappelé par conséquent :

- que la cotisation de 5% du budget est appelée sur les quatre trimestres de l'exercice, en même temps que l'appel de provision.
- qu'un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires a été ouvert auprès du société générale, pour le versement de cette cotisation.
- que ces fonds peuvent être utilisés pour financer partiellement ou totalement des travaux sous réserve d'une décision favorable de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré et après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents,
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel,
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires,
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires et ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot ;
- le montant des cotisations du fonds de travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel,

L'assemblée générale peut décider d'un pourcentage supérieur.

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : M. CASTELNAU Eric, Mme CHENEY Isabelle, Mme DOITEAU Isabelle, M. DUBRULLE Saturnin, M. GASTALDI Aymeric, M. RODIE Christian, M. MASON, M. PEYRONNET VIDAL DE SAINT URBAIN Antoine

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- CASTELNAU Eric
- CHENEY OU DECLEMY Vincent et isabelle
- GASTALDI Aymeric
- JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY Béatrice
- MARCUS Philippe
- MASON
- RODIE Christian

Madame JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY ainsi que M. MARCUS ne souhaite pas représenter leur candidature. Nous tenons à les remercier pour leur implication au sein du conseil syndical.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

M. CASTELNAU Eric, Mme CHENEY Isabelle, Mme DOITEAU Isabelle, M. DUBRULLE Saturnin, M. GASTALDI Aymeric, M. RODIE Christian, M. MASON, M. PEYRONNET VIDAL DE SAINT URBAIN Antoine.

Il est procédé à un vote pour M. CASTELNAU Eric, suppléant

POUR	30 / 46 cp 14288 / 20000 ta	CONTRE	4 / 46 cp 1948 / 20000 ta	ABST.	3 / 46 cp 1091 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	------------------------------	--------------	------------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme CHATIN JACQUELINE (565), M. FAYARD JEAN GABRIEL (465), M. et Mme GRASSIN JEROME (468), Mme SECHERET ANNE (450)

Se sont abstenus : M. et Mme DALBADIE PETER (307), Mme DE BILLY CHANTAL (636), Mme DE BILLY CHANTAL (148)

Il est procédé à un vote pour Mme CHENEY Isabelle, titulaire

POUR	30 / 46 cp 14288 / 20000 ta	CONTRE	5 / 46 cp 2264 / 20000 ta	ABST.	2 / 46 cp 775 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	------------------------------	--------------	-----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme CHATIN JACQUELINE (565), Mme DE BILLY CHANTAL (636), Mme DE BILLY CHANTAL (148), M. FAYARD JEAN GABRIEL (465), Mme SECHERET ANNE (450)

Se sont abstenus : M. et Mme DALBADIE PETER (307), M. et Mme GRASSIN JEROME (468)

Il est procédé à un vote pour Mme DOITEAU Isabelle, titulaire

POUR	36 / 46 cp 17020 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	1 / 46 cp 307 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : M. et Mme DALBADIE PETER (307)

Il est procédé à un vote pour M. DUBRULLE Saturnin, titulaire

POUR	32 / 46 cp 15318 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	5 / 46 cp 2009 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	------------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : M. et Mme DALBADIE PETER (307), Mme DE BILLY CHANTAL (636), Mme DE BILLY CHANTAL (148), M. et Mme GRASSIN JEROME (468), Mme SECHERET ANNE (450)

Il est procédé à un vote pour M. GASTALDI Aymeric, titulaire

POUR	36 / 46 cp 17020 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	1 / 46 cp 307 / 20000 ta
-------------	--	---------------	---	--------------	---

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : M. et Mme DALBADIE PETER (307)

Il est procédé à un vote pour M. RODIE Christian suppléant

POUR	27 / 46 cp 12677 / 20000 ta	CONTRE	9 / 46 cp 4343 / 20000 ta	ABST.	1 / 46 cp 307 / 20000 ta
-------------	--	---------------	--	--------------	---

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. et Mme BRICOUT BERNARD (664), Indivision BRICOUT (589), Mme CHATIN JACQUELINE (565), Mme DE BILLY CHANTAL (636), Mme DE BILLY CHANTAL (148), M. FAYARD JEAN GABRIEL (465), M. et Mme GRASSIN JEROME (468), Mme SECHERET ANNE (450), Mme VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Se sont abstenus : M. et Mme DALBADIE PETER (307)

Il est procédé à un vote pour M. MASON, suppléant

POUR	30 / 46 cp 14288 / 20000 ta	CONTRE	4 / 46 cp 1948 / 20000 ta	ABST.	3 / 46 cp 1091 / 20000 ta
-------------	--	---------------	--	--------------	--

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme CHATIN JACQUELINE (565), M. FAYARD JEAN GABRIEL (465), M. et Mme GRASSIN JEROME (468), Mme SECHERET ANNE (450)

Se sont abstenus : M. et Mme DALBADIE PETER (307), Mme DE BILLY CHANTAL (636), Mme DE BILLY CHANTAL (148)

Il est procédé à un vote pour M. PEYRONNET VIDAL DE SAINT URBAIN Antoine, titulaire

POUR	35 / 46 cp 16425 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	0 / 46 cp 0 / 20000 ta
-------------	--	---------------	---	--------------	---

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

17	Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe à **2.500,00 € TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/65.

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 46 cp 17327 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	0 / 46 cp 0 / 20000 ta
-------------	--	---------------	---	--------------	---

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

18	Marchés et contrats sans avis du Conseil Syndical	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats pouvant être passés par le syndic seul, sans avoir à obtenir l'avis ou l'accord du conseil syndical, à la somme de **1.500,00 € TTC**.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 46 cp 17327 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	0 / 46 cp 0 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

19	Montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs	VOTE
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et conformément à l'article 21-2 de la loi du 10/07/65, fixe le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à **5.000,00 € HT**.

Pour information, le montant actuel de ce seuil est de **5.000,00 € HT**.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 46 cp 17327 / 20000 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 20000 ta	ABST.	0 / 46 cp 0 / 20000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

20	Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes	VOTE
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation, de l'article 13 de la loi du 21 janvier 1995 relatif à la sécurité dans les immeubles, modifié par l'article 51 de la loi du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne et de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 (qui a supprimé la nécessité de l'accord de l'assemblée générale à donner à la police nationale et aux pompiers s'agissant de l'accès aux parties communes), autorise la police municipale, laquelle a également vocation à assurer une mission de sécurité, ne serait-ce en cas d'empêchement de la police nationale, à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation présente un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité de vote que la présente décision.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 37 cp 17327 / 17327 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 17327 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

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

21	Point d'information sur l'embauche de Mme LOPES en qualité de gardienne à compter du 27 Mai 2026	NON VOTE
-----------	---	-----------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

1/ Recrutement et Passation

- **Identité** : Mme Jessica LOPES.

- **Date d'embauche** : Le **27 mai 2026**.
- **Période de passation** : Une période de recouvrement et de passation d'informations est prévue avec M. GOUTY du **27 au 30 mai 2026**.
- **Logement de fonction** : Suite au départ de l'ancien gardien, le logement est actuellement en travaux pour une durée d'un mois afin d'assurer sa remise en état avant l'installation définitive de Mme LOPES.

2/ Missions et Tâches principales

Mme LOPES est engagée en **catégorie B (service complet)** avec un coefficient hiérarchique de **614**. Ses missions incluent notamment :

- **Entretien et Hygiène** : Sortie et nettoyage des containers d'ordures ménagères, nettoyage complet des parties communes (halls, escaliers, vitres, ascenseurs).
- **Surveillance technique** : Contrôle des 4 ascenseurs et de la chaufferie, gestion du planning des révisions.
- **Gestion du courrier** : Tri et distribution du courrier à domicile pour les résidents.
- **Maintenance** : Exécution de menus travaux (serrurerie, électricité, plomberie) et entretien des espaces extérieurs (trottoirs, cours et parkings).
- **Administration** : Affichage des notes de service, remise des convocations d'AG et tenue du cahier de conciergerie.

3/ Horaires d'ouverture de la loge

Afin de garantir la disponibilité du service, la loge sera ouverte selon les horaires suivants :

- **Du lundi au vendredi** : de **7h30 à 12h30** et de **16h00 à 19h30**.
- **Temps de repos (fermeture)** : de 12h30 à 16h00.

31	Questions diverses	NON VOTE
----	--------------------	----------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

- Étude pour l'avenir de l'usage du local poussettes transformé à la suite de la décision prise lors de l'Assemblée générale du 25/5/1982 en pièce habitable mise à disposition des gardiens.
- Madame BRICOUD informe de l'impossibilité de purger le réseau collectif au regard du fait que la SCI FENDY a supprimé les colonnes de chauffage. L'Assemblée générale demande au syndic, par l'intermédiaire de son service juridique, de mettre en demeure et d'agir auprès de toutes instances pour obtenir la remise en fonction des colonnes et des têtes de purges dans le logement appartenant à la SCI FENDY. La véranda mise en place sur la terrasse accessible par le lot de la SCI FENDY n'est pas démontable, et n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'Assemblée générale.

22	Point d'information sur les actions entreprises à l'encontre de la SCI FENDY débitrice envers le SDC de la somme de 18.648,14 euros (Extension de Liquidation Judiciaire)	NON VOTE
----	---	----------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

1. Sécurisation de la créance et situation procédurale

Par jugement du **7 mai 2025**, le Tribunal des activités économiques de Nanterre a prononcé l'extension de la procédure de liquidation judiciaire de la *SAS INTERNATIONAL BUSINESS SERVICE* à la **SCI FENDY**, désignant Maître Christophe BASSE en qualité de liquidateur.

Bien qu'aucune trace de publication au BODACC n'ait été identifiée par le Cabinet CASSEL, la créance du syndicat des copropriétaires a été déclarée par précaution le **4 novembre 2025**. Simultanément, une requête en relevé de forclusion a été déposée auprès du Juge-commissaire afin de parer à toute publication qui nous aurait échappé.

Par une ordonnance rendue le **28 janvier 2026**, le Tribunal a confirmé l'absence de publication au BODACC. En conséquence :

- Le délai de déclaration des créances est toujours en cours.
- **La créance du syndicat est donc parfaitement déclarée et sécurisée sur le plan procédural.**

2. Recouvrement des charges postérieures

Nous avons examiné l'opportunité d'engager une action pour les charges nées après le jugement d'ouverture.

3. Préconisations et prochaines étapes

La liquidation étant relativement récente et le risque de prescription écarté à ce stade, nous préconisons la stratégie suivante :

1. **Relance du liquidateur** : Nous prenons attache avec Maître BASSE pour obtenir un état d'avancement des opérations (inventaire, vente éventuelle d'actifs) et connaître les perspectives de distribution.
2. **Point d'étape** : Nous réévaluerons l'opportunité d'une action judiciaire avant la période estivale, en fonction des éléments obtenus.

23 Point d'information sur la procédure initiée par les époux DE RATULD

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

L'Assemblée générale prend acte du courrier de Maître AUDINEAU joint à la convocation.

M DE RATULD, présent, commente la note de Maître AUDINEAU.

24 Point d'information sur le démarrage des travaux de rénovation de la chaufferie commandés à la société DELOSTAL & THIBAUT et suivis par le cabinet GIFFARD

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

Synthèse de la Renégociation du Chantier Chaufferie

Suite à l'Assemblée Générale du 12 mai 2025, un travail de mise en concurrence et de négociation a été mené. Voici les points clés à retenir :

1. Choix du prestataire : Delostal

La société **Delostal** a été retenue comme mieux-disante après une remise finale de **2 211,35 € TTC**.

- **Montant des travaux (HT)** : 162 217,84 €
- **Montant des travaux (TTC)** : 182 056,80 €

2. Impact Fiscal (Loi de Finances 2026)

Malheureusement, le contexte législatif a évolué. La TVA sur les travaux de chaufferie est passée de **10 % à 20 %**.

- **Surcoût fiscal** : + 12 758 €
Note : Ce surcoût est indépendant de la volonté du syndic ou des entreprises, il s'agit d'une application stricte de la nouvelle réglementation.

3. Mesures d'accompagnement et gestes commerciaux

Pour compenser l'inflation et la hausse de la TVA, plusieurs gains ont été obtenus :

- **Maintenance** : Un an de contrat gratuit a déjà été acté (**2 954 € TTC**). Une négociation est en cours pour obtenir une **deuxième année gratuite**.
- **Maîtrise d'œuvre (M. DEUDIN)** : Le cabinet a accepté de réduire ses honoraires de suivi de chantier, passant de **9 % à 8 %**.

4. Prochaines étapes

Le dossier est désormais validé sur le plan financier. Nous sommes dans l'attente du **planning d'exécution** de la part de Delostal. Dès réception, il vous sera communiqué pour que chacun puisse anticiper la période des travaux.

25 Souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts avec 2 passages par an

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après examen et analyse du devis de l'entreprise joint à la présente convocation :

- entreprise **LES JARDINS DE GUILLAUME** : 2.100,00 € HT soit 2.520,00 € TTC

décide de retenir la société **LES JARDINS DE GUILLAUME** et de souscrire au contrat d'entretien des espaces verts avec 2 passages par an, qui sera financé par le budget de fonctionnement.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 37 cp 16969 / 17327 ta	CONTRE	1 / 37 cp 358 / 17327 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------------	--------	-----------------------------	-------	--------------

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

Ont voté contre : Mme VERGES MARIE-MADELEINE (358)

26	Entretien Obligatoire et Mutualisé des Terrasses à Jouissance Exclusive	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Double majorité (Art. 26)

Exposé des motifs

Afin de garantir la pérennité du bâti, de prévenir les infiltrations liées au défaut d'entretien des évacuations (siphons, nuisances, crapaudines) et de maintenir l'harmonie esthétique de l'immeuble du **12 bd Jean Mermoz**, il est proposé d'instaurer un contrat d'entretien annuel obligatoire mutualisé

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide :

- Obligation d'entretien :** D'instaurer une obligation d'entretien technique annuel pour tous les lots bénéficiant d'un droit de jouissance exclusive sur une terrasse ou un balcon. Cet entretien doit impérativement être réalisé par un professionnel qualifié.
- Mutualisation de l'intervention :** Afin de faire bénéficier les copropriétaires de tarifs préférentiels et de garantir l'uniformité des contrôles, le Syndicat des Copropriétaires mandate le Syndic pour souscrire un contrat-cadre d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée.
- Nature des prestations :** L'intervention annuelle comprendra notamment :
 - Le nettoyage des siphons, crapaudines et évacuations d'eaux pluviales.
 - Le démoussage et le nettoyage des revêtements.
 - La vérification visuelle de l'état des joints d'étanchéité et des relevés.
- Répartition des charges :** Le coût de cette prestation sera réparti entre les seuls copropriétaires concernés, au **prorata de la surface (m²)** de la terrasse ou du balcon dont ils ont la jouissance. Ces frais seront inscrits en charges récupérables sur les comptes individuels des copropriétaires bénéficiaires.
- Modification du Règlement de Copropriété :** L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour faire procéder à la modification du Règlement de Copropriété par acte notarié afin d'y intégrer cette nouvelle disposition. Les frais d'acte et de publication seront répartis selon la même clé de répartition que la prestation d'entretien.

Il est procédé à un vote

POUR	32 / 46 cp 14474 / 20000 ta	CONTRE	3 / 46 cp 1688 / 20000 ta	ABST.	2 / 46 cp 1165 / 20000 ta
------	--------------------------------	--------	------------------------------	-------	------------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 26

Ont voté contre : M. et Mme DE RATULD ALAIN (505), M. et Mme GROS PIERRE-EMMANUEL (724), M. et Mme MARTIN PATRICK (459)

Se sont abstenus : M. ou Mme CASTELNAU ERIC ET KARINE (572), M. RODIE CHRISTIAN (593)

27	Travaux de pose de 5 chapeaux au niveau des cheminées dégradées sur le bâtiment A ainsi que la pose d'un grillage anti-pigeon sur le pourtour des conduits de cheminées	NON VOTE
----	---	----------

Clé répartition : BATIMENT -A- (11)

Majorité simple (Art. 24)

27.1	Choix du fournisseur	VOTE
-------------	-----------------------------	-------------

Clé répartition : BATIMENT -A- (11)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après examen et analyse du rapport et du devis de l'entreprise joints à la présente convocation :

- entreprise FOUSSADIER : 1.670,00 € HT soit 1.837,00 € TTC

décide de retenir le devis de la société FOUSSADIER et d'effectuer les travaux de pose de 5 chapeaux au niveau des cheminées dégradées sur le bâtiment ainsi que la pose d'un grillage anti-pigeon sur le pourtour des conduits de cheminées.

Il est procédé à un vote

POUR	33 / 33 cp 18124 / 18124 ta	CONTRE	0 / 33 cp 0 / 18124 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	---------------------------------------	---------------	----------------------------------	--------------	---------------------

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

27.2	Honoraires du syndic	VOTE
-------------	-----------------------------	-------------

Clé répartition : BATIMENT -A- (11)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, décide de fixer le montant des honoraires au titre de la gestion administrative et comptable des travaux à 41,75 euros HT soit 50,10 euros TTC correspondant à 2,5 % du montant HT des travaux.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement des travaux.

Les éventuelles visites pour la conduite des travaux (rendez-vous de chantier, présence à la réception des ouvrages, etc....) seront facturées à la vacation horaire. Le syndic rappelle qu'en qualité de maître d'ouvrage délégué, sa mission ne peut s'apparenter à celle d'un constructeur d'ouvrage.

Il est procédé à un vote

POUR	33 / 33 cp 18124 / 18124 ta	CONTRE	0 / 33 cp 0 / 18124 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	---------------------------------------	---------------	----------------------------------	--------------	---------------------

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

27.3	Budget global et appels de fonds	VOTE
-------------	---	-------------

Clé répartition : BATIMENT -A- (11)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale adopte un budget global de 1.887,10 € TTC, se décomposant comme suit :

Entreprise : 1.837,00 € TTC

Honoraires Syndic : 50,10 € TTC

soit un total général de : 1.887,10€ TTC

L'assemblée générale décide de procéder aux appels de fonds EN CHARGES COMMUNES BATIMENT A, suivant les modalités ainsi définies :

- **100% exigible au 01/07/2026**

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

Il est procédé à un vote

POUR	33 / 33 cp 18124 / 18124 ta	CONTRE	0 / 33 cp 0 / 18124 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	---------------------------------------	---------------	----------------------------------	--------------	---------------------

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

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

À la suite des décisions prises lors de nos dernières Assemblées Générales (du **23/04/2024** et du **12/05/2025**), nous souhaitons vous informer de l'avancement des dossiers relatifs à la mise à jour des documents juridiques et techniques de notre immeuble.

Décisions en cours de réalisation :

- **Volet Technique** : Un mandat complémentaire a été confié au **CABINET RENFER-VENANT** pour procéder à la mise à jour complète de l'**État Descriptif de Division (EDD)**.
- **Volet Juridique** : Le cabinet de **Maître Audineau** a été mandaté pour effectuer la mise à jour réglementaire de notre **Règlement de Copropriété (RCP)**, afin de le mettre en conformité avec les dernières évolutions législatives.

État d'avancement et prochaines étapes :

Bien que ces travaux soient largement engagés, ils ne sont pas encore totalement finalisés à ce jour.

En concertation avec votre **Conseil Syndical**, il a été jugé préférable d'attendre la remise définitive des rapports du géomètre. Cette approche permet de garantir une cohérence parfaite entre les mesures techniques et la rédaction juridique.

À noter : Dès que l'ensemble des documents sera finalisé, ces modifications majeures vous seront présentées pour approbation définitive lors d'une **Assemblée Générale Extraordinaire (AGE)** dédiée.

29 Respect de l'harmonie de l'immeuble - Rappel

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

L'aspect extérieur de notre résidence est un patrimoine commun. Pour préserver cette harmonie (et la valeur de vos biens), nous vous rappelons qu'**aucune modification** ne peut être apportée aux éléments visibles depuis l'extérieur sans accord préalable.

Sont notamment concernés :

- Les portes d'entrée des parties privatives.
- Les garde-corps et balustrades.
- Les fenêtres, persiennes et stores banne.

Références réglementaires (Cahier des charges)

Afin de maintenir une uniformité parfaite, tout remplacement ou rénovation doit impérativement respecter les références suivantes :

Élément	Référence / Coloris
Stores banne	Dickson ORC 6316 Jaune
Persiennes	RAL 1013 Blanc perle
Fenêtres extérieures	RAL 1013 Blanc perle
Ferronneries de balcon	RAL 6005 Vert mousse

Note importante : Avant d'entreprendre des travaux sur ces éléments, merci de vous rapprocher du syndic pour valider la conformité de votre projet.

Le Savoir-Vivre & Livret d'accueil

Le respect de l'harmonie n'est pas que visuel, il est aussi comportemental. Pour faciliter l'intégration des nouveaux arrivants et rappeler les bonnes pratiques (bruit, usage des parties communes, gestion des déchets), des **livrets d'accueil** sont à votre disposition.

30 Point d'information sur le non-respect du coloris des huisseries

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

Nous avons saisi le propriétaire du lot n°5, que lors du remplacement des fenêtres, celles-ci ont été remplacées sans respect du RAL en vigueur.

L'assemblée générale prend acte qu'en cas de non exécution des dispositions votées en assemblée générale (RAL 1013 blanc perle), le syndic sera dans l'obligation de faire constater aux frais du copropriétaire contrevenant, par huissier, les faits avant une éventuelle assignation.

31 Questions diverses

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES (01)

Sans majorité

Néant

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 06/05/2026 à 20:59:00.

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

Fait dans la salle EGLISE REFORMEE DE NEUILLY - SALLE PAROISSIALE DU TEMPLE au 18 Boulevard d'Inkermann 92200 NEUILLY SUR SEINE.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire

Mme DE BILLY CHANTAL & Mme CHENEY Isabelle

M. ou Mme MASON/TARPIN
NATHANAËL ET AGNES

Mme DUMAS Hélène

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