Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

LA BRECHE AUX LOUPS
1 A 87 ALLEE D'ARMAINVILLERS 77330 OZOIR LA FERRIERE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : GRANDE PLACE DE LA BRECHE AUX LOUPS SALLE DE SPECTACLE DU CCLO 77330 OZOIR-LA-FERRIERE

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : M. Pascal CLOMENIL (copropriétaire M. ou Mme Pascal CLOMENIL)

POUR : 14166 sur 14166 tantièmes
CONTRE : 0 sur 14166 tantièmes
ABSTENTIONS : 405 tantièmes PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), MARIETTE LOIC (91), BOULY (75), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 111 tantièmes AUBRAY DANIELLE (111)

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : M. BOUDES M. OU MELLE BELNOUE V.

POUR : 14031 sur 14031 tantièmes
CONTRE : 0 sur 14031 tantièmes
ABSTENTIONS : 451 tantièmes PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), GOTIN / BONNEAU (75), BOULY (75), DEVINANTE DANIELE (62), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 200 tantièmes CCLO (89), AUBRAY DANIELLE (111)

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Sebastien PALLINI

POUR : 14182 sur 14182 tantièmes
CONTRE : 0 sur 14182 tantièmes
ABSTENTIONS : 314 tantièmes PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), BOULY (75), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 186 tantièmes AUBRAY DANIELLE (111), GOTIN / BONNEAU (75)

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 180 copropriétaires représentant 40664 voix sur 98841 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

SCI AGK	160	tantièmes
IND ALBERT	170	tantièmes
M. et Mme ALBERT / BRECHAT PIERRE / BRIGITTE	224	tantièmes
M. ou Mme ALLARD / DELAPLACE	209	tantièmes
M. ou Mme ALLARD BERNARD	170	tantièmes
M. ou Mme AMUSAN / CONSTANS JORIS / COLINE	209	tantièmes
M. ou Mme ANDRY DOMINIQUE	248	tantièmes
Mme ANTOINE INGRID et SARAH	233	tantièmes
Mme ARBOUSSET	209	tantièmes
M. ou Mme ASSIE / VERNIER	293	tantièmes
SCI BECHERAND HENRIONNET	383	tantièmes
M. ou Mme BEDOS / GILLET	115	tantièmes
M. ou Mme BEHEY	253	tantièmes
M. ou Mme BELLELIS GERALD GERALD	253	tantièmes
Mme BENECH PASCALE	229	tantièmes
M. ou Mme BERNARD / PEZIN	248	tantièmes
M. ou Mme BERNARD JEAN	233	tantièmes
M. BERNAUX Christophe	248	tantièmes
Mme BERTHAULT	162	tantièmes
Mme BERTHAUME	209	tantièmes
M. BERTON JEAN PIERRE	86	tantièmes
M. et Mme BESNARD / FRIXONS JEAN-GUILLAUME / EGLANTINE	209	tantièmes
Mme BESSON	209	tantièmes
Mme BIGET CAROLINE	220	tantièmes
SCI BINIOTI	164	tantièmes
SCI BMO OZOIR	209	tantièmes
Mme BONY épouse RONGIER Catherine	233	tantièmes
M. et Mme BOULANGER / JOUVIN STEVE / EMILINE	248	tantièmes
M. ou Mme BOULET	132	tantièmes
M. BOURDELIN	248	tantièmes
M. ou Mme BOUTTE / VEYRAT	209	tantièmes
M. ou Mme BRIER / WAEFFLER Céline	224	tantièmes
Mme BROSSART FLORENCE	209	tantièmes
M. BRUNET J.M.	209	tantièmes
M. BUZER JEAN PIERRE	268	tantièmes
M. CAILBOURDIN	170	tantièmes

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Mme CALONEGO	253	tantièmes
M. ou Mme CANDELIER / AGOSTINHO	56	tantièmes
M. et Mme CARRERE DANIEL	248	tantièmes
M. ou Mme CAZAUX	293	tantièmes
M. ou Mme CERRUTI	233	tantièmes
M. ou Mme CHABROL PIERRE	15	tantièmes
M. ou Mme CHAIRAY	209	tantièmes
Mme CHIABODO	239	tantièmes
M. CHIABODO PHILIPPE	170	tantièmes
Mme CHOCQ KARINE	239	tantièmes
Mme CHOCQUET CORALIE	220	tantièmes
IND CLECHET KAREN	248	tantièmes
M. et Mme COELHO et VENANCIE MARJORIE et ROMAIN	293	tantièmes
M. CONSTANS THIERRY	170	tantièmes
Mme CORA CHANTAL	248	tantièmes
Mme CORNU ROSELYNE	209	tantièmes
M. et Mme COURRIVAULT BERENGERE et TONY	248	tantièmes
M. ou Mme COUTURIER	248	tantièmes
Mme COUTURIER ISABELLE	253	tantièmes
M. ou Mme DAGNEAU / GUERIN	224	tantièmes
M. ou Mme DALIQUE PASCAL OU JADE	224	tantièmes
M. DASSE JEAN-CLAUDE	170	tantièmes
M. ou Mme DAUVERNE / PLOQUIN gaelle	209	tantièmes
M. DAYMARD PIERRE	170	tantièmes
M. ou Mme DE SMIT THOMAS	261	tantièmes
M. et Mme DE VOS / GUILLOT VINCENT / LOISE	233	tantièmes
M. DECAUX NICOLAS	15	tantièmes
Mme DECHELLE DENISE	233	tantièmes
M. ou Mme DEGRENDEL / RANTALAINEN	233	tantièmes
Mme DELFAU VANESSA	239	tantièmes
Mme DEMMA CATHERINE	248	tantièmes
M. ou Mme DERAMPE	170	tantièmes
M. ou Mme DESBANS / AUGE LOIC / AUDREY	209	tantièmes
M. DESCHERMEYER	209	tantièmes
M. ou Mme DESMONS	293	tantièmes
M. ou Mme DESPLAN OU SILICE LIONEL OU CHARLOTTE	233	tantièmes
M. ou Mme DESSAPT/GUITTARD	209	tantièmes
M. DIGOIT AXEL	253	tantièmes
M. ou Mme DOMINGUES DAS NEVES	248	tantièmes

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

M. et Mme DORE et ALVES ELODIE et DAVID	293	tantièmes
M. ou Mme DORE JEAN LOUIS	15	tantièmes
M. ou Mme DOS SANTOS/PERRIER	209	tantièmes
M. ou Mme DUCATE / MIHAJLOVIC JEAN / DIJIANA	209	tantièmes
Mme DUCRET	263	tantièmes
M. ou Mme DUCRUET	293	tantièmes
M. DUFOURNET	170	tantièmes
Mme DUGAST AMANDINE	117	tantièmes
M. ou Mme DUPUIS BRIQUET / CHAMBON MINEO	229	tantièmes
M. ou Mme DURAND	229	tantièmes
Mme EISENHUT	101	tantièmes
IND EVRARD CLAUDE	266	tantièmes
Mme FONTELO SABRINA	209	tantièmes
Mme FORGET Jocelyne	253	tantièmes
M. ou Mme GAY	209	tantièmes
M. ou Mme GAY / FREIMAN	220	tantièmes
M. GEORGESCU	224	tantièmes
M. ou Mme GIDOIN / MILESI	209	tantièmes
M. GILLOT	248	tantièmes
M. ou Mme GNAMIEN EHUY OU SARAH	293	tantièmes
M. et Mme GOJARD / DUPUIS SYLVAIN / TESSY	209	tantièmes
M. ou Mme GOMICHON SCHIANO	220	tantièmes
Mme GONCALVES MARIA	209	tantièmes
Mme GOUDE DOMINIQUE	86	tantièmes
M. ou Mme GOUTORBE	222	tantièmes
M. ou Mme GRAVERON Marie José	229	tantièmes
M. ou Mme GRAVOT / JOBERT	239	tantièmes
Mme GREGOIRE ELSA	117	tantièmes
Mme GUIEUX Claudie	248	tantièmes
Mme HALLER CHANTAL	222	tantièmes
M. ou Mme HAOUECH MOURAD	239	tantièmes
Mme HASSEN Dominique	209	tantièmes
M. HELAL HENRI	248	tantièmes
M. ou Mme HERAUT	209	tantièmes
M. ou Mme HERMANS XAVIER	248	tantièmes
M. ou Mme HIDEUX / BRUHIERE	209	tantièmes
M. et Mme HOLIC / ADAM DE VILLIERS JEROME / MARIE	170	tantièmes
IND HUTIN/MOREIRA MAXIME	253	tantièmes
SCI IMMEX	224	tantièmes

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

M. ou Mme JALLADEAU	209	tantièmes
Mme Jarrige ANTOINETTE	321	tantièmes
M. ou Mme JAYET / PURSAD THIERRY / MARIE	170	tantièmes
M. JEAMBRUN	170	tantièmes
M. JEHANNET CHRISTIAN	239	tantièmes
M. ou Mme JOUY JEAN CHRISTOPHE	209	tantièmes
M. ou Mme JUSTON / VULCAIN GILLES / CHRISTINE	321	tantièmes
M. KAFKA Michel	253	tantièmes
M. KALT f.	220	tantièmes
M. ou Mme KECK / WOITIEZ	224	tantièmes
M. et Mme KETTABI / KHARCHOUFA YASSINE / DALAL	209	tantièmes
M. KHIEV OU MME BONNAIRE DENIS OU ANAIS	220	tantièmes
SCI KINEBRECHE	164	tantièmes
M. ou Mme KRYSTALLIDIS / PONSOT	248	tantièmes
SCI LA BRECHE AUX LOUPS	628	tantièmes
M. LACOMBE JEREMIE	209	tantièmes
M. ou Mme LAFFOND PASCAL	224	tantièmes
M. ou Mme LAFORGE	209	tantièmes
Mme LAFOUGERE VALERIE	253	tantièmes
M. LAIGO	229	tantièmes
M. ou Mme LAURIER	248	tantièmes
M. ou Mme LAZERME BEATRICE	224	tantièmes
M. LE CAM RAPHAEL	224	tantièmes
MM. LE LIARD Eric	253	tantièmes
M. LEFEVRE SEBASTIEN	248	tantièmes
M. ou Mme LEMAIRE	209	tantièmes
Mme LEMOT PERINE	209	tantièmes
SCI LEPYMS	201	tantièmes
M. ou Mme LESOUEF NOEL	183	tantièmes
M. ou Mme LOPES PEREIRA / BEAUCOURT	229	tantièmes
M. ou Mme LOUDAC / PERRON CEDRIC / PERRINE	248	tantièmes
M. ou Mme LOUIS / AURILUS pascale	293	tantièmes
SCI M.C - MME CHERID OUIZA	385	tantièmes
M. MAGALHAES ANTONIO	170	tantièmes
M. MAILLE JEAN PAUL	224	tantièmes
Mme MAIRET JEANNINE	248	tantièmes
M. MANGUIN	209	tantièmes
SCI MANIFRED / MAGNALDI	224	tantièmes
M. ou Mme MARBOT / CARMONA	209	tantièmes

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Mme MARGUERITE	170	tantièmes
Mme MARIE ALBA MERPILLAT	233	tantièmes
Mme MARIE MICHELINE MICHELINE	239	tantièmes
M. ou Mme MARQUES T .	233	tantièmes
M. et Mme MARTIN / CONSTANS VALENTIN / CANDICE	253	tantièmes
M. ou Mme MAUZARD ET KEMEL	248	tantièmes
M. ou Mme MAZZONI	253	tantièmes
M. ou Mme MENCHI/SALESSES Sandrine	209	tantièmes
M. et Mme MENDES / DEGUETTE SERGIO / AURELIE	13	tantièmes
M. ou Mme MENDES SERGIO	248	tantièmes
M. ou Mme MEROY Mathieu	293	tantièmes
M. MIABOULA MILANDOU / MYARO KOUMNODII ISIDORE	248	tantièmes
M. ou Mme MIARA	220	tantièmes
M. ou Mme MICHEL	224	tantièmes
M. ou Mme MOISE MICHEL	253	tantièmes
SCI MONET	170	tantièmes
M. ou Mme MONNERAUD / MOIS	253	tantièmes
Mme MONTANDON	220	tantièmes
M. ou Mme MONTANE DE LA ROQUE	293	tantièmes
M. MOULY NICOLAS	209	tantièmes
M. et Mme MUNOZ CANTON et CHARTIER MARIA et THIERRY	254	tantièmes
Mme MURCIA NADINE	143	tantièmes
IND NAUDIN / MINOUS	220	tantièmes
Mme NAVARRO ANA	209	tantièmes
M. ou Mme NEHOU	209	tantièmes
M. ou Mme NGUYEN	239	tantièmes
M. ou Mme NOYER / MONNIN	253	tantièmes
M. et Mme NUNEZ / PETRUS XAVIER / LAURE	248	tantièmes
Mme OKU KEYMER CHIKAKO	170	tantièmes
M. ou Mme PAULIN JEAN MARC	248	tantièmes
HOIR PELISSIER Jean Jacques	170	tantièmes
M. et Mme PERDRIEAU et THAUVIN JULIE et ARNAUD	248	tantièmes
M. ou Mme PERIGUEUX	167	tantièmes
M. ou Mme PERRET	224	tantièmes
M. ou Mme PETEL	170	tantièmes
M. PHAN	253	tantièmes
M. et Mme PHIN/MONTIGNY BERNARD/AURELIE	220	tantièmes
M. ou Mme PIAGET MR	248	tantièmes
M. PINCHON ERIC	233	tantièmes

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Mme PINGUET ANNE-MARIE	209	tantièmes
Mme PINGUET CLARA	15	tantièmes
Mme PINTO / FERREIRA	170	tantièmes
M. ou Mme PLATHNER CEDRIC	248	tantièmes
M. PONCIN OU MME THIBAULT MATHIEU OU MARIANNE	293	tantièmes
M. ou Mme POUJOL INAHNAH	220	tantièmes
M. ou Mme PREAP PREAP	248	tantièmes
M. et Mme PROOST / PIGEARD HENRI / STEPHANIE	293	tantièmes
Mme RABEAU	229	tantièmes
M. ou Mme RAIMPAULT WLADIMIR	253	tantièmes
Mme RAMELLA-PEZZA CELINE	253	tantièmes
M. RAMOND DANIEL	209	tantièmes
M. ou Mme RICARD OLIVIER	392	tantièmes
Mme RICOUT	233	tantièmes
M. ou Mme RIGAUX /LE JUNTER	220	tantièmes
MM. ROCHET ROGER	229	tantièmes
M. et Mme RODRIGUES / BAPTISTA NICOLAS / LAURA	248	tantièmes
M. RODRIGUES DAVID	233	tantièmes
M. ROLIN	233	tantièmes
M. ou Mme ROQUES / MANA	248	tantièmes
Mme ROTHAN MARIE CLAIRE	224	tantièmes
Mme ROUX DIT RICHE	248	tantièmes
Mme RUFFIER	209	tantièmes
Mme SALLES	220	tantièmes
M. ou Mme SALMON / CHATELET Eric et Linda	229	tantièmes
M. SANANES	253	tantièmes
M. SANVEE	224	tantièmes
M. ou Mme SARTON	248	tantièmes
M. ou Mme SASTRE / RAYMOND	248	tantièmes
M. ou Mme SAUNIER	253	tantièmes
M. ou Mme SAVARY NICOLAS	224	tantièmes
Mme SCAPIN COLETTE	209	tantièmes
Mme SCHAEFFER PASCALE	253	tantièmes
M. ou Mme SCHAFF	233	tantièmes
SCI SCI 5/7 IMPASSE D'ADAMVILLE	172	tantièmes
Mme SEIGNEUR	220	tantièmes
M. ou Mme SERIAN CRISTIAN OU LULIANA	222	tantièmes
M. et Mme SERY et PARNASSE CORALIE et LIONEL	209	tantièmes
M. et Mme SINAYEN FRANCOISE et EDDY	239	tantièmes

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

M. SINNIGER CHRISTIAN	321	tantièmes
M. ou Mme SOARES et DOMINGUES FERREIRA PHILIPPE et NATERCIA	13	tantièmes
SCI SOLYD IMMO	224	tantièmes
M. ou Mme SOUSA	209	tantièmes
M. et Mme STECKAR FRANCOISE OU FRANCK	233	tantièmes
Mme STEHLY PATRICIA	248	tantièmes
IND STERNAT MME STERNAT KATIA	229	tantièmes
M. STRAT ROMAIN	209	tantièmes
M. ou Mme TCHOUBEU MEFIRE CEDRIC	209	tantièmes
M. ou Mme TERREC	209	tantièmes
M. ou Mme TETEVUIDE	248	tantièmes
Mme THOMAS CAROLE	248	tantièmes
Mme TOME MATHILDE	59	tantièmes
M. et Mme TOUTCHO NOUGOUE VICTOR / AUDREY	248	tantièmes
M. TRAPANI	449	tantièmes
M. TRIGANO	253	tantièmes
M. TRIGANO BERNARD	224	tantièmes
Mme TROMBETTA	209	tantièmes
Mme VAN DEN DAELE Françoise	224	tantièmes
Mme VAN DER WOERD	209	tantièmes
M. ou Mme VASSEUR	224	tantièmes
M. et Mme VILLAIN / GONCALVES SYLVAIN / ALISON	170	tantièmes
M. et Mme WANG YING et LIANJUN	224	tantièmes
Mme WEISS	209	tantièmes
M. ou Mme ZAIGOUCHE / PETRUS	209	tantièmes
M. ZIMMER	209	tantièmes
M. ou Mme ZOBOLI	209	tantièmes
Mme ZYLBERSTEIN Marie	293	tantièmes

Soit un total de 57 559 voix

Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
6.	DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -
7.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
7.1.	CANDIDATURE DE M. SANCHO - MARTIN DIMITRI (COPROPRIÉTAIRE MM. SANCHO - MARTIN / FURNARI DIMITRI / SYLVAIN)
7.2.	CANDIDATURE DE M. CLOMENIL PASCAL (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME CLOMENIL PASCAL)
7.3.	CANDIDATURE DE M. PAINDAVOINE LOIC (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME PAINDAVOINE LOÏC)
7.4.	CANDIDATURE DE M. SCHACH LAURENT
7.5.	CANDIDATURE DE MME WELLEBROUCK FLORENCE (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME VESTIEU / WELLEBROUCK FLORENCE)
7.6.	CANDIDATURE DE MME TOLNER ELISABETH
8.	MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
9.	MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
10.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027
11.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027
12.	POINT D'INFORMATION SUR L'ADAPTATION JURIDIQUE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
13.	AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE MADAME RENAUD PROPRIETAIRE DU LOT 705
14.	RATIFICATION DES TRAVAUX REALISES PAR M/ME MARTIN RELATIFS A L'INSTALLATION DE FENETRES DE TOIT
15.	RATIFICATION D'UN CABANON DE JARDIN EDIFIE SANS AUTORISATION PREALABLE
16.	RATIFICATION DES TRAVAUX D'HABILLAGE EN BRIQUETTES DES MURS MITOYENS DU GARAGE REALISES PAR MONSIEUR ET MADAME VIVIEN
17.	AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
18.	INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
19.	CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :
- L'état financier après répartition, au 31/12/2025 annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2025 au 31/12/2025, comprenant :
• Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
• Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
• Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
• Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :
Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

POUR : 13 855 sur 13 895 tantièmes
CONTRE : 40 sur 13 895 tantièmes LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (40)
ABSTENTIONS : 712 tantièmes OECHSNER DE CONINCK OECHSNER DE CONINCK (75), MIZI (82), BERGERON (62), SANCHO - MARTIN / FURNARI DIMITRI / SYLVAIN (75), AMIGUES (81), EVERETT/LAFORGE (91), BOULY (75), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 75 tantièmes GOTIN / BONNEAU (75)

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type ALUR»

Projet de résolution :
L'assemblée générale désigne Foncia Meaux, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2026 jusqu'au 30/06/2029
L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 13749 sur 34942 tantièmes
CONTRE : 166 sur 34942 tantièmes OECHSNER DE CONINCK OECHSNER DE CONINCK (75), EVERETT/LAFORGE (91)
ABSTENTIONS : 767 tantièmes LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (40), GAIGEARD FLORENCE (91), MIZI (82), AMIGUES (81), MARIETTE LOIC (91), DE OLIVEIRA / GUARDA (81), HERNANDEZ ANTONIO (82), BOULY (75), DEVINANTE DANIELE (62), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 13749 sur 13915 tantièmes
CONTRE : 166 sur 13915 tantièmes OECHSNER DE CONINCK OECHSNER DE CONINCK (75), EVERETT/LAFORGE (91)
ABSTENTIONS : 767 tantièmes LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (40), GAIGEARD FLORENCE (91), MIZI (82), AMIGUES (81), MARIETTE LOIC (91), DE OLIVEIRA / GUARDA (81), HERNANDEZ ANTONIO (82), BOULY (75), DEVINANTE DANIELE (62), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

7.1. CANDIDATURE DE M. SANCHO - MARTIN DIMITRI (COPROPRIÉTAIRE MM. SANCHO - MARTIN / FURNARI DIMITRI / SYLVAIN)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 13 086 sur 34 942 tantièmes
CONTRE : 156 sur 34 942 tantièmes BARGE (67), CCLO (89)
ABSTENTIONS : 1 440 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), PICARD (91), COSTILHES (93), PIALLAT HERVÉ (75), ROUTIER (96), MIZI (82), JAILLARD DANIELA (81), ROUSSEL (81), AMIGUES (81), MARCER / LIVROZET (91), VILLEFRANQUE (86), ZIEBA (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), IGOUNET (89), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 13 202 sur 13 358 tantièmes
CONTRE : 156 sur 13 358 tantièmes BARGE (67), CCLO (89)
ABSTENTIONS : 1 324 tantièmes PICARD (91), COSTILHES (93), PIALLAT HERVÉ (75), ROUTIER (96), MIZI (82), JAILLARD DANIELA (81), ROUSSEL (81), AMIGUES (81), MARCER / LIVROZET (91), VILLEFRANQUE (86), ZIEBA (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), IGOUNET (89), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

7.2. CANDIDATURE DE M. CLOMENIL PASCAL (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME CLOMENIL PASCAL)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 14 014 sur 34 942 tantièmes
CONTRE : 0 sur 34 942 tantièmes
ABSTENTIONS : 668 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), MIZI (82), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 14 055 sur 14 055 tantièmes
CONTRE : 0 sur 14 055 tantièmes
ABSTENTIONS : 627 tantièmes MIZI (82), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

7.3. CANDIDATURE DE M. PAINDAVOINE LOIC (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME PAINDAVOINE LOÏC)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 12 039 sur 34 942 tantièmes
CONTRE : 1245 sur 34 942 tantièmes HUON (91), TREIL CAUBET FRANCOISE (86), BACHELIER (89), JUNCKER/FOULLOY (75), GAIGEARD FRANCOISE (91), PELISSIER CLAUDE (89), GUERBOIS (89), CLOMENIL PASCAL (75), MEIER (80), CCLO (89), ROSETTE (91), MONSCH VIALES MONIQUE (75), GUYONNET JEAN-JACQUES (75), FILIPPI (75), HUEBER SEBASTIEN (75)
ABSTENTIONS : 1398 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), BERTHON MICHELE (80), PIALLAT HERVÉ (75), MELLAH M. MOHAMED (83), MIZI (82), AMIGUES (81), MAELLE (89), BARRE LILIANE (62), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), NERRIERE REMY (81), GOTIN / BONNEAU (75), VOLLET N (75), TOLNER ELISABETH (116), VESTIEU / WELLEBROUCK FLORENCE (80), BOULY (75), DI CIACCO ET PION LAURE ET NICOLAS (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 12 080 sur 13 325 tantièmes
CONTRE : 1245 sur 13 325 tantièmes HUON (91), TREIL CAUBET FRANCOISE (86), BACHELIER (89), JUNCKER/FOULLOY (75), GAIGEARD FRANCOISE (91), PELISSIER CLAUDE (89), GUERBOIS (89), CLOMENIL PASCAL (75), MEIER (80), CCLO (89), ROSETTE (91), MONSCH VIALES MONIQUE (75), GUYONNET JEAN-JACQUES (75), FILIPPI (75), HUEBER SEBASTIEN (75)
ABSTENTIONS : 1357 tantièmes BERTHON MICHELE (80), PIALLAT HERVÉ (75), MELLAH M. MOHAMED (83), MIZI (82), AMIGUES (81), MAELLE (89), BARRE LILIANE (62), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), NERRIERE REMY (81), GOTIN / BONNEAU (75), VOLLET N (75), TOLNER ELISABETH (116), VESTIEU / WELLEBROUCK FLORENCE (80), BOULY (75), DI CIACCO ET PION LAURE ET NICOLAS (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

7.4. CANDIDATURE DE M. SCHACH LAURENT

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 13 459 sur 34 942 tantièmes
CONTRE : 236 sur 34 942 tantièmes PERROT CORNU (91), VIVIEN THEDDY (62), GRANDPIED / SERVAIS JEAN CLAUDE / MADELEINE (83)
ABSTENTIONS : 987 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), DEBACKER (80), PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), CCLO (89), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), GOTIN / BONNEAU (75), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 13 575 sur 13 811 tantièmes
CONTRE : 236 sur 13 811 tantièmes PERROT CORNU (91), VIVIEN THEDDY (62), GRANDPIED / SERVAIS JEAN CLAUDE / MADELEINE (83)
ABSTENTIONS : 871 tantièmes DEBACKER (80), PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), CCLO (89), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

7.5. CANDIDATURE DE MME WELLEBROUCK FLORENCE (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME VESTIEU / WELLEBROUCK FLORENCE)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 13939 sur 34942 tantièmes
CONTRE : 0 sur 34942 tantièmes
ABSTENTIONS : 743 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 13980 sur 13980 tantièmes
CONTRE : 0 sur 13980 tantièmes
ABSTENTIONS : 702 tantièmes PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), VOLLET N (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

7.6. CANDIDATURE DE MME TOLNER ELISABETH

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 13784 sur 34942 tantièmes
CONTRE : 0 sur 34942 tantièmes
ABSTENTIONS : 898 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), DUREAU OU CONTARD (80), PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), GOTIN / BONNEAU (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 13900 sur 13900 tantièmes
CONTRE : 0 sur 13900 tantièmes
ABSTENTIONS : 782 tantièmes DUREAU OU CONTARD (80), PIALLAT HERVÉ (75), MIZI (82), AMIGUES (81), VILLEFRANQUE (86), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), YETIM (62), GOTIN / BONNEAU (75), BOULY (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)
L'assemblée générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 14 276 sur 34 942 tantièmes
CONTRE : 0 sur 34 942 tantièmes
ABSTENTIONS : 317 tantièmes MIZI (82), MARIETTE LOIC (91), DEVINANTE DANIELE (62), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 89 tantièmes CCLO (89)

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 14 201 sur 14 201 tantièmes
CONTRE : 0 sur 14 201 tantièmes
ABSTENTIONS : 392 tantièmes MIZI (82), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), DEVINANTE DANIELE (62), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 89 tantièmes CCLO (89)

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
L'assemblée générale fixe à 5 000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.
Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 14368 sur 34942 tantièmes
CONTRE : 0 sur 34942 tantièmes
ABSTENTIONS : 225 tantièmes MIZI (82), AMIGUES (81), DEVINANTE DANIELE (62)
DÉFAILLANTS : 89 tantièmes CCLO (89)

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 14368 sur 14368 tantièmes
CONTRE : 0 sur 14368 tantièmes
ABSTENTIONS : 225 tantièmes MIZI (82), AMIGUES (81), DEVINANTE DANIELE (62)
DÉFAILLANTS : 89 tantièmes CCLO (89)

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027 à la somme de 173 345 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :
Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 13 884 sur 13 975 tantièmes
CONTRE : 91 sur 13 975 tantièmes EVERETT/LAFORGE (91)
ABSTENTIONS : 707 tantièmes OECHSNER DE CONINCK OECHSNER DE CONINCK (75), MIZI (82), BERGERON (62), MARIETTE LOIC (91), PAILLIEZ FREDERIC (89), BOULY (75), DEVINANTE DANIELE (62), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :
A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.
Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :
- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.
Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.
Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :
L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 8 667,25 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.
La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».
En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 14 043 sur 34 942 tantièmes
CONTRE : 82 sur 34 942 tantièmes COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
ABSTENTIONS : 557 tantièmes MIZI (82), BERGERON (62), MARIETTE LOIC (91), HERNANDEZ ANTONIO (82), PAILLIEZ FREDERIC (89), DEVINANTE DANIELE (62), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 13 893 sur 13 975 tantièmes
CONTRE : 82 sur 13 975 tantièmes COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
ABSTENTIONS : 707 tantièmes MIZI (82), BERGERON (62), CADET (75), MARIETTE LOIC (91), GOTIN / BONNEAU (75), HERNANDEZ ANTONIO (82), PAILLIEZ FREDERIC (89), DEVINANTE DANIELE (62), DE SOUSA / LAEDERICH

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

ARMAND / MARTINE (89)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12. POINT D'INFORMATION SUR L'ADAPTATION JURIDIQUE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancement du projet d'adaptation juridique du règlement de copropriété, confié au cabinet Nomad Process.

Pour rappel, ce projet vise à mettre en conformité le règlement avec les évolutions légales et les décisions votées en assemblées générales, tout en permettant une application simplifiée des règles au sein de la résidence.

À ce jour, le cabinet d'avocats en charge de la rédaction du projet a informé le syndic d'un délai complémentaire de 4 à 6 mois pour finaliser ses travaux.

En conséquence, le projet d'adaptation ne pourra pas être présenté lors de la présente assemblée générale.

Compte tenu de l'importance de ce dossier, et du fait que certaines dispositions devront être votées à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, il apparaît préférable d'organiser une assemblée générale extraordinaire dédiée à ce sujet quand nous aurons l'ensemble des éléments, idéalement au cours du second semestre 2026.

Cette organisation permettra :

de présenter un projet complet et finalisé,
de consacrer un temps suffisant à l'étude des modifications proposées,
et de sécuriser les conditions de vote des résolutions.

Les copropriétaires seront bien entendu tenus informés de l'avancement du dossier et des prochaines étapes.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

13. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE MADAME RENAUD PROPRIETAIRE DU LOT 705

Majorité nécessaire : Article 24

Historique:

Il a été constaté que l'abris de jardin installé ne respecte pas les dimensions autorisées dans le règlement de copropriété (6m2).
Cette installation n'a pas obtenu l'accord des voisins.
De plus, la clôture côté sente a été remplacée sans autorisation. Un brise-vue a également été posé.
Cela n'étant pas conforme à la règlementation de la copropriété, le syndic a tenté d'entrer
en contact avec le copropriétaire par mails et courriers simples ou recommandés.
L'ensemble des tentatives amiables n'ayant malheureusement pas aboutis, le syndic se voit contraint de demander l'autorisation à l'Assemblée générale d'engager une procédure judiciaire à l'encontre de Madame RENAUD afin que ces remises en conformité soient réalisés par cette dernière.

Projet de résolution:
L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de Madame RENAUD copropriétaires du lot n°705 , pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant:

- Installation d'un abri de jardin de plus de 6m2 sans l'accord du conseil ou de ses voisins
- Remplacement de la clôture côté sente avec pose d'un brise vue

L'assemblée générale décide d'inclure, dans un premier temps, les dépenses relatives à l'action en justice dans le cadre du budget prévisionnel de l'exercice en cours des exercices à venir. L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles.
Il est ici précisé, qu'une conciliation sera dans un premier temps engagée avant toutes poursuites juridiques

POUR : 9699 sur 11887 tantièmes
CONTRE : 2188 sur 11887 tantièmes LEGUEN (80), DUREAU OU CONTARD (80), THIBAULT / CATHALA LUCIE / JULIEN (81), DEBACKER (80), GIRAUD DENISE (86), GABELA (55), BERNARD/MARTIN (88), PHENGSAVATDY / GAUTIER (83), MIZI (82), NE /CHARPY CHRISTIAN / MONIQUE (89), AMIGUES (81), ROUCHOUSE NICOLE (86), PLESSIS / DELAGE (80), AUBRAY DANIELLE (111), MARIETTE LOIC (91), LUCAS CAROLINE (83), GROSBOIS (75), GOTIN / BONNEAU (75), RENAUD (91), VIVIEN THEDDY (62), FILIPPI (75), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82), GRANDPIED / SERVAIS JEAN CLAUDE / MADELEINE (83), NELET MARTINE (83), REYJASSE OU MARTIN STEVEN OU CAROLINE (89), LHINARES JEROME (75), SEGOR VANESSA (62)
ABSTENTIONS : 2795 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (40), FOUANO MICHELE (86), MAHIEU ISABELLE (91), GROSBOIS FREDERIC (116), RIOU- NIVERT ET KIENTZ LUDIVINE ET NICOLAS (75), CHEVILLIET (83), TAVARES MANUEL (81), DINTON (62), DERPIERRE (80), PINTURAULT FREDERIC (91), PONCIN ADELINE (75), GAIGEARD FLORENCE (91), LEBRETON GEORGES (89), BERGERON (62), CCLO (89), BOUDES M. OU MELLE BELNOUE V. (81), RABOCELLI (62), BERDOULAT / DIAS MICHEL (62), LE CAZOULAT MONIQUE (83), BOUYOU (75), YETIM (62), RIGOLO (83), DE OLIVEIRA / GUARDA (81), DUPUIS (75), AUXENFANS (81), PAILLIEZ FREDERIC (89), BOULY (75), RAGONNET (86), VALO / DANO (91), DEVINANTE DANIELE (62), VIALE (40), CARDON FRANÇOIS (116), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89), LOUCHART CELINE (75)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14. RATIFICATION DES TRAVAUX REALISES PAR M/ME MARTIN RELATIFS A L'INSTALLATION DE FENETRES DE TOIT

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces jointes :
- Accord des voisins

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide, après en avoir délibérée, de ratifier les travaux réalisés par M/ ME MARTIN relatifs à l'installation de fenêtres de toit, conformément au courrier joint, affectant le lot 586.
Le copropriétaire reste responsable vis- à- vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables
résultant de ces travaux.

POUR : 13 756 sur 34 942 tantièmes
CONTRE : 0 sur 34 942 tantièmes
ABSTENTIONS : 837 tantièmes TAVARES (75), VILLEFRANQUE (86), GUYONNET JEAN-JACQUES (75), YETIM (62), VOLLET N (75), BOULY (75), DEVINANTE DANIELE (62), VIALE (40), CARDON FRANÇOIS (116), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 89 tantièmes CCLO (89)

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 13 681 sur 13 681 tantièmes
CONTRE : 0 sur 13 681 tantièmes
ABSTENTIONS : 912 tantièmes TAVARES (75), VILLEFRANQUE (86), CADET (75), GUYONNET JEAN-JACQUES (75), YETIM (62), VOLLET N (75), BOULY (75), DEVINANTE DANIELE (62), VIALE (40), CARDON FRANÇOIS (116), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82)
DÉFAILLANTS : 89 tantièmes CCLO (89)

183 copropriétaires totalisent 14 682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

15. RATIFICATION D'UN CABANON DE JARDIN EDIFIE SANS AUTORISATION PREALABLE

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la demande de Monsieur et Madame DESBANS, copropriétaire du lot n° 112 , ainsi que des éléments transmis (photographies),

Rappelle que le règlement de copropriété autorise l'implantation de cabanons de jardin dans la limite de 6 m² et sous réserve d'un accord préalable de l'assemblée générale,

Constate que le cabanon réalisé par Monsieur et Madame DESBANS a été édifié sans autorisation préalable et présente une surface supérieure à celle prévue par le règlement de copropriété,

Décide, à titre exceptionnel et sans que cela ne constitue un précédent pour l'avenir, de ratifier l'installation du cabanon existant, tel que présenté en séance,

Précise que cette autorisation est accordée sous réserve :

du maintien en bon état de l'ouvrage,
de l'absence de nuisance pour les autres copropriétaires,
du respect des règles d'urbanisme applicables,
et de la prise en charge exclusive par le copropriétaire de l'ensemble des frais, responsabilités et conséquences liés à cet ouvrage,

Rappelle que toute nouvelle installation ou modification devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

POUR : 8971 sur 34942 tantièmes DUREAU OU CONTARD (80), FOUANO MICHELE (86), DUCROT X (80), MAHIEU ISABELLE (91), GROSBOIS FREDERIC (116), LA BRECHE AUX LOUPS (6), THIBAULT / CATHALA LUCIE / JULIEN (81), JUNCKER N. (83), DAVEINE S (91), TURPIN (81), COSTILHES (93), PEREZ PAUL (75), DEBACKER (80), GUYONNAUD (62), GIRAUD DENISE (86), DUDOGNON / MORAO (81), HOURCADE AUDE (75), TAVARES MANUEL (81), DERPIERRE (80), PIALLAT HERVÉ (75), MEUNIER (83), BERNARD J.F. (75), PONCIN ADELINE (75), PERROT CORNU (91), BONNEVAULT (67), GABELA (55), ZERDOUN ET LAPORTE (62), BERNARD/MARTIN (88), COTTURA MIREBEAU (82), ANDRE JEAN CLAUDE (91), GUERY (89), GAIGEARD FLORENCE (91), SAYAH / ZEIDAN SAMAR / SMART (116), MAGRI ERNEST / GUILLAUME (75), PHENGSAVATDY / GAUTIER (83), MIZI (82), NE /CHARPY CHRISTIAN / MONIQUE (89), SCIARDIS (62), MULLER LUC (88), NARFIN J C (86), GUITTARD OU FAUTRAS BENJAMIN OU CHLOE (80), LEBRETON GEORGES (89), BERGERON (62), AUDA MAXIME (86), LARTIGUE LARTIGUE (86), BERTON (81), AL (89), GASSIEN (81), AMIGUES (81), ROUCHOUSE NICOLE (86), CORMOS IONUT (91), MARTIN J-M (89), LELEUX (75), BOUDES M. OU MELLE BELNOUE V. (81), MARCER / LIVROZET (91), CADET (75), PLESSIS / DELAGE (80), DUFOURNET J F (91), LAMOURE (75), AUBRAY DANIELLE (111), DERBAL (89), MARIETTE LOIC (91), BOUYOU (75), TANGUY (89), JACQUEMIN FRANCOISE (96), LUCAS CAROLINE (83), GROSBOIS (75), YETIM (62), FRITSCH (80), RIDEL (62), INDRIGO/DELAVEAU SEBASTIEN (75), ELIOT (75), CHOLLET MICHELE (91), RIGOLO (83), IGOUNET (89), NERRIERE REMY (81), GOTIN / BONNEAU (75), DE OLIVEIRA / GUARDA (81), RENAUD (91), MARBOT/DANY (32), VOLLET N (75), WAJNGLAS N/C (82), GONCALVES TEIZEIRA (81), CORCIN (91), DAGUET CATHERINE (91), AUXENFANS (81), PAILLIEZ FREDERIC (89), CHAUVEAU FRANCOIS (80), PATAT JEANNE (75), VIVIEN THEDDY (62), NAVARRO DANIEL (75), FILIPPI (75), LOKA LUCIEN (91), DI CIACCO ET PION LAURE ET NICOLAS (75), LARDY / DUBOURG (75), BRUNET PATRICK (81), RAGONNET (86), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82), GRANDPIED / SERVAIS JEAN CLAUDE / MADELEINE (83), DORMOY JEAN-FRANCOIS (75), HERAULT JESSICA (81), REYJASSE OU MARTIN STEVEN OU CAROLINE (89), CHANIER-DUPUY ELIANE (75), COLLIN / CARRILLO CEDRIC (75), BARIANT CAROLE (81), LOUCHART CELINE (75), DESBIEY / GOURLAY NICOLAS / LAETITIA (80), BOURGOIS / SAMBA AMAURY / FATOUMA (116), LHINARES

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

JEROME (75), SEGOR VANESSA (62)
CONTRE : 3497 sur 34942 tantièmes
ABSTENTIONS : 2125 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (40), RIOU- NIVERT ET KIENTZ LUDIVINE ET NICOLAS (75), OECHSNER DE CONINCK OECHSNER DE CONINCK (75), PICARD (91), CHEVILLIET (83), TAVARES (75), DINTON (62), PINTURAULT FREDERIC (91), JAILLARD DANIELA (81), BONNAMY JUNCKER GILLES (62), ROUSSEL (81), ZIEBA (75), RABOCELLI (62), BERDOULAT / DIAS MICHEL (62), LE CAZOULAT MONIQUE (83), VESTIEU / WELLEBROUCK FLORENCE (80), HERNANDEZ ANTONIO (82), DUPUIS (75), BOULY (75), RICARD VINCENT (116), VALO / DANO (91), DEVINANTE DANIELE (62), VIALE (40), CARDON FRANÇOIS (116), DELAUNE (91), NELET MARTINE (83)
DÉFAILLANTS : 89 tantièmes CCLO (89)

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

16. RATIFICATION DES TRAVAUX D'HABILLAGE EN BRIQUETTES DES MURS MITOYENS DU GARAGE REALISES PAR MONSIEUR ET MADAME VIVIEN

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la demande de M. et Mme VIVIEN, copropriétaires du lot n° 389, ainsi que des éléments transmis (courrier explicatif et photographies),

Décide, à titre exceptionnel et sans que cela ne constitue un précédent, de ratifier les travaux réalisés, tels que présentés en séance,

Précise que cette autorisation est accordée sous réserve :

du maintien en bon état de l'ouvrage,
de l'absence de nuisance ou d'atteinte à l'harmonie de l'immeuble,
du respect des règles d'urbanisme applicables,
et de la prise en charge exclusive par les copropriétaires concernés de l'ensemble des frais, responsabilités et conséquences liés à ces travaux,

Dit que ces travaux resteront à la charge exclusive des copropriétaires concernés, tant en entretien qu'en réparation ou remplacement,

Rappelle que toute nouvelle intervention sur les parties communes devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

POUR : 10 495 sur 34 942 tantièmes BOBARD ET MULLER AUDREY ET DAMIEN (116), DUREAU OU CONTARD (80), LA BRECHE AUX LOUPS / JALLAS (40), FOUANO MICHELE (86), DUCROT X (80), GUIFFROY (91), MAHIEU ISABELLE (91), THERY (101), GROSBOIS FREDERIC (116), LA BRECHE AUX LOUPS (6), RIOU- NIVERT ET KIENTZ LUDIVINE ET NICOLAS (75), THIBAULT / CATHALA LUCIE / JULIEN (81), JUNCKER N. (83), PICARD (91), CHEVILLIET (83), DAVEINE S (91), TURPIN (81), COSTILHES (93), PEREZ PAUL (75), KLEMM JEAN-FRANÇOIS (91), GUYONNAUD (62), GIRAUD DENISE (86), DUDOGNON / MORAO (81), HOURCADE AUDE (75), TAVARES MANUEL (81), DINTON (62), DERPIERRE (80), MEUNIER (83), BERNARD J.F. (75), PONCIN ADELINE (75), PERROT CORNU (91), BONNEVAULT (67), GABELA (55), ZERDOUN ET LAPORTE (62), BERNARD/MARTIN (88), COTTURA MIREBEAU (82), BRETON (75), ANDRE JEAN CLAUDE (91), GUERY (89), GAIGEARD FLORENCE (91), ROUTIER (96), SAYAH / ZEIDAN SAMAR / SMART (116), BARGE (67), MAGRI ERNEST / GUILLAUME (75), PHENGSAVATDY / GAUTIER (83), MIZI (82), NE /CHARPY CHRISTIAN / MONIQUE (89), SCIARDIS (62), MULLER LUC (88), NARFIN J C (86), JAILLARD DANIELA (81), GUITTARD OU FAUTRAS BENJAMIN OU CHLOE (80), LEBRETON GEORGES (89), AUDA MAXIME (86), LARTIGUE LARTIGUE (86), BERTON (81), AL (89), GASSIEN (81), ROUSSEL (81), OTT CHRISTIAN (89), SANCHO - MARTIN / FURNARI DIMITRI / SYLVAIN (75), AMIGUES (81), SCHACH LAURENT (81), ROUCHOUSE NICOLE (86), CORMOS IONUT (91), MARTIN J-M (89), LELEUX (75), BOUDES M. OU MELLE BELNOUE V. (81), MARCER / LIVROZET (91), CADET (75), PLESSIS / DELAGE (80), DUFOURNET J F (91), MAGALYNE (34), ZIEBA (75), PROUST / LALO GUILLAUME - VERONIQUE (75), LAMOURE (75), AUBRAY DANIELLE (111), BERDOULAT / DIAS MICHEL (62), DERBAL (89), MARIETTE LOIC (91), FLAMBARD (75), BOUYOU (75), TANGUY (89), GUILLAIN (91), LACOUR JACQUES (81), LUCAS CAROLINE (83), GROSBOIS (75), BERHAULT VERONIQUE (51), YETIM (62), FRITSCH (80), RIDEL (62), INDRIGO/DELAVEAU SEBASTIEN (75), ELIOT (75), CHOLLET MICHELE (91), RIGOLO (83), IGOUNET (89), DE OLIVEIRA / GUARDA (81), RENAUD (91), MARBOT/DANY (32), VOLLET N (75), WAJNGLAS N/C (82), GONCALVES TEIZEIRA (81), CORCIN (91), DAGUET CATHERINE (91), AUXENFANS (81), PAILLIEZ FREDERIC (89), CHAUVEAU FRANCOIS (80), PATAT JEANNE (75), VIVIEN THEDDY (62), NAVARRO DANIEL (75), LOKA LUCIEN (91), RICARD VINCENT (116), LARDY / DUBOURG (75), BRUNET PATRICK (81), VALO / DANO (91), DE SOUSA / LAEDERICH ARMAND / MARTINE (89), COURCOL / DEBONNE-MONIOT MATHIEU / BLANDINE (82), GRANDPIED / SERVAIS JEAN CLAUDE / MADELEINE (83), DORMOY JEAN-FRANCOIS (75), NELET MARTINE (83), HERAULT JESSICA (81),

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

REYJASSE OU MARTIN STEVEN OU CAROLINE (89), CHANIER-DUPUY ELIANE (75), COLLIN / CARRILLO CEDRIC (75), BARIANT CAROLE (81), LOUCHART CELINE (75), DESBIEY / GOURLAY NICOLAS / LAETITIA (80), BOURGOIS / SAMBA AMAURY / FATOUMA (116), LHINARES JEROME (75), SEGOR VANESSA (62)
CONTRE : 2042 sur 34942 tantièmes
ABSTENTIONS : 2145 tantièmes BERTHON MICHELE (80), OECHSNER DE CONINCK OECHSNER DE CONINCK (75), TAVARES (75), PIALLAT HERVÉ (75), PINTURAULT FREDERIC (91), MELLAH M. MOHAMED (83), PAINDAVOINE LOÏC (91), BERGERON (62), BONNAMY JUNCKER GILLES (62), MEIER (80), MAELLE (89), BARRE LILIANE (62), VILLEFRANQUE (86), EVERETT/LAFORGE (91), GUYONNET JEAN-JACQUES (75), GOTIN / BONNEAU (75), TOLNER ELISABETH (116), HERNANDEZ ANTONIO (82), DUPUIS (75), BOULY (75), FILIPPI (75), DI CIACCO ET PION LAURE ET NICOLAS (75), RAGONNET (86), DEVINANTE DANIELE (62), VIALE (40), CARDON FRANÇOIS (116), DELAUNE (91)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

17. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :
La loi 2021-1520 du 25 novembre 2021 autorise les services de police et de gendarmerie nationales à accéder aux parties communes des immeubles à usage d'habitation, sans qu'une décision d'assemblée générale soit nécessaire.
Une autorisation doit néanmoins être donnée pour la police municipale.

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de ses missions habituelles.

POUR : 14314 sur 14464 tantièmes
CONTRE : 150 sur 14464 tantièmes PONCIN ADELINE (75), GOTIN / BONNEAU (75)
ABSTENTIONS : 218 tantièmes OECHSNER DE CONINCK OECHSNER DE CONINCK (75), TAVARES MANUEL (81), DEVINANTE DANIELE (62)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

183 copropriétaires totalisent 14682 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

18. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

• Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.

• Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.

• Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MyFoncia ou auprès de son interlocuteur Foncia.

19. CONCLUSION

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 13 h 00.

Le président

M. ou Mme Pascal CLOMENIL :

PASCAL CLOMENIL

Signé par :
PASCAL CLOMENIL
93232FEE9E594EF...
1/6/2026

Le secrétaire

Sebastien PALLINI :

Sebastien PALLINI

Signé par :
Sebastien PALLINI
B9D58015ADA2402...
1/6/2026

Le(s) scrutateur(s)

M. BOUDES M. OU MELLE BELNOUE V. :

Veronique BOUDES M. OU MELLE BELNOUE V.

Signé par :
BC6BCBAD4AEB474...
1/6/2026

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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. »

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Assemblée Générale du 30 mai 2026
Rapport de la commission Relations Extérieures

Relations avec les services municipaux

Nos rencontres avec la responsable du cabinet du Maire et l'Adjoint au Maire délégué à la vie des quartiers, de l'ancienne équipe municipale, sont restées sans suite de la part de la Mairie. Malgré plusieurs relances, aucun des engagements pris à cette occasion n'a été concrétisé, notamment en ce qui concerne :

- L'état de la chaussée de l'allée du Lac des Cygnes, dégradée suite au retrait des plots en béton par les services municipaux, ainsi que celui de certaines impasses ;
- Les vitesses excessives constatées dans l'allée de la Brèche aux Loups, l'allée d'Armainvilliers et sur les avenues Auguste Hudier et Maurice Chevalier (deux propositions d'aménagement routier devaient nous être adressées) ;
- Les problèmes de stationnement dans les allées, apparus depuis les constructions côté Faubourg (ancien terrain Diversey), ainsi que devant le collège Gérard Philipe.

À l'occasion des élections municipales, nous avons adressé une lettre ouverte à l'ensemble des six candidats afin de relayer les difficultés signalées par les copropriétaires et de recueillir leurs propositions. Les copies de cette lettre ainsi que les réponses reçues ont été publiées dans l'Écho de la BAL de février 2026.

Nous avons désormais pris contact avec la nouvelle équipe municipale concernant les problèmes de stationnement aux abords du collège Gérard Philipe, ainsi que les excès de vitesse observés dans nos allées circulaires.

Travaux sur le réseau GAZ

Des travaux de mise en conformité des réseaux de gaz ont été réalisés dans les rues Degas, Diaz, Manet et Millet entre les mois de février et mai. Le Conseil Syndical n'avait pas été informé au préalable de ces travaux effectués sur des voies municipales.

Nous sommes intervenus auprès de l'entreprise, le 12 mars après avoir constaté, la veille, que l'eau de notre canal présentait une coloration sableuse dans la section située à proximité des travaux.

À notre demande, les services de la Police Municipale et de Véolia sont également intervenus. Toutefois, ne pouvant constater directement le rejet dans le réseau des eaux pluviales, leur action est restée sans suite à l'encontre de l'entreprise concernée. Ils ont néanmoins rappelé à cette dernière la réglementation en vigueur et nous n'avons constaté aucune nouvelle pollution par la suite.

Projet d'adaptation juridique du règlement de copropriété

Comme indiqué dans l'ordre du jour de la présente assemblée générale, le projet d'adaptation juridique de notre règlement de copropriété a pris du retard. Les avocats en charge du dossier ont sollicité un délai supplémentaire de 4 à 5 mois pour finaliser leur travail.

Autres informations

Le projet de construction de bâtiments d'habitation et de commerces, en remplacement des terrains de tennis situés au 1, allée de la Brèche aux Loups, devrait débuter dans les prochaines semaines.

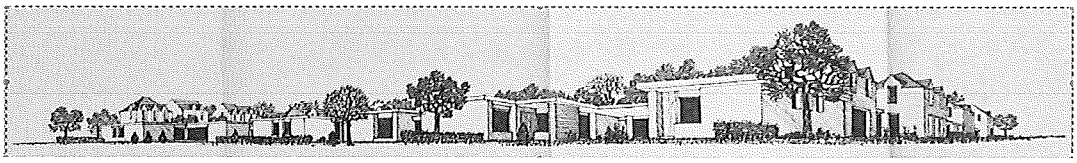
Par ailleurs, les travaux de réfection des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales, initialement prévus en septembre 2025 sur les avenues Auguste Hudier et Maurice Chevalier, ont été annulés par la précédente équipe municipale. Selon les informations transmises par les services municipaux, l'état de ces réseaux ne justifierait pas d'intervention urgente.

Le Conseil Syndical demeure attentif et réactif à l'ensemble des projets susceptibles d'impacter la copropriété. Les copropriétaires sont invités à nous faire part de leurs observations de manière constructive et respectueuse.

Pascal Cloménil, pour Le conseil syndical

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

La Brèche aux Loups



Assemblée Générale du 30 mai 2026
Bilan de l'activité 2025 du programme REHA-héritage

Compte tenu de diverses vicissitudes gouvernementales et administratives, les activités du programme pilote REHA-héritage, issu d'un partenariat entre le ministère de la transition écologique et le ministère de la culture, que la copropriété a intégré en 2024 parmi 14 autres sites hexagonaux, ont été relativement réduites durant ces derniers mois.

Une plaquette a cependant été finalisée, accessible à l'adresse : https://programme-reha-heritages.fr/, suite à une campagne photographique (à l'aide notamment d'un drone) réalisée en mai 2025. Un historique du programme est disponible sur notre site internet (https://www.la-breche-aux-loups.fr/?cat=77).

Les activités du programme devraient cependant reprendre à la rentrée 2026, avec en octobre une journée d'étude scientifique qui serait exclusivement consacrée à la Brèche aux Loups, en présence notamment du CSTB. La date et l'ordre du jour ne sont pas encore arrêtés.

En marge de ce programme mais sans lien direct, sur ordre du préfet de région, la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Ile-de-France a entamé un inventaire régional des ensembles immobiliers construits sous la direction de Fernand Pouillon.

Cet inventaire a pour but, à l'issu de recherches notamment bibliographiques aux archives nationales et municipales, de rassembler en ce qui nous concerne, tous les éléments se rapportant à notre copropriété afin d'envisager une labellisation au titre de « l'Architecture contemporaine remarquable » (ACR – ex-architecture remarquable du XXe siècle). Une visite de terrain a été organisée le 27 mai 2026 pour faire visiter le groupe scolaire et la copropriété à une délégation rassemblant un représentant de la DRAC et 2 représentantes de l'entreprise la Manufacture du Patrimoine missionnée par l'Etat pour effectuer cet inventaire. Aucun délai n'est pour le moment fixé pour l'achèvement de ces travaux. Je remercie ici les 6 copropriétaires qui ont accepté d'ouvrir leurs portes avec un préavis inférieur à 24 heures.

Pour toutes précisions sur le label (avantages, inconvénients, procédure) :
https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-ile-de-france/patrimoines-et-architecture/architecture-urbanisme-et-sites-patrimoniaux/label-architecture-contemporaine-remarquable-en-ile-de-france

Également en marge de REHA, nous avons pris contact avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Seine-et-Marne (CAUE 77) qui est une association loi 1901 sous tutelle du Département. Le CAUE 77 est susceptible de nous apporter des conseils et des préconisations tant sur le bâti que sur les espaces verts (notamment sur le canal) à titre gracieux, en concertation avec les activités des équipes de REHA-héritage. Nous sommes dans l'attente du résultat de cette concertation avant éventuelle contractualisation.

Enfin, un contact a été initié avec l'agence de l'eau Seine-Normandie (délégation d'Ile de France) dans le cadre d'une étude (gratuite) sur la potentialité de végétaliser nos toits terrasse et sur la gestion des eaux pluviales, sur recommandation du service SURE de la Communité de communes des Portes briardes. Mais notre situation n'entre finalement pas dans le programme des subventions pouvant être accordées en application de la partie relative à l'assainissement et à la gestion des eaux de pluie du programme 'eau, climat et biodiversité 2025-2030 (https://www.eau-seine-normandie.fr/programme-eau-climat-biodiversite-2025-2030). De plus, les dossiers ne peuvent être portés que par une collectivité locale. Mauvaise piste et quelques heures perdues !

Laurent SCHACH, pour le Conseil Syndical

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

La Brèche aux Loups

Assemblée Générale du 30 mai 2026
Rapport de la Commission Finances

Rapport de gestion – Exercice 2025

Au titre de l'exercice 2025, les dépenses effectivement réalisées s'élèvent à 152 353,83 €, pour un budget prévisionnel voté de 173 345,00 €, soit un écart favorable de 20 991,21 € (12,1 %). Conformément aux règles de répartition, cet excédent sera imputé au crédit des comptes de charges des copropriétaires.

Ce niveau de dépenses a permis d'assurer l'entretien courant des espaces verts, incluant notamment la taille des charmes de l'Allée d'Armainvilliers ainsi que des opérations d'abattage et d'élagage d'arbres.

La répartition des charges générales par poste de dépenses, ventilée par type de lots, figure en annexe au présent rapport.

Il est proposé à l'assemblée générale de reconduire à l'identique le budget prévisionnel pour les exercices 2026 et 2027, afin de garantir la continuité des prestations d'entretien et de gestion.

Il est rappelé que les prestations exceptionnelles sont soumises à l'examen préalable du Conseil Syndical, dans le respect des décisions d'assemblée générale, et notamment de l'obligation de mise en concurrence pour tout marché supérieur à 5 000 €. Les contrats en cours font l'objet d'un suivi régulier par le syndic, qui assure sa mission de conseil auprès du CS.

Compte travaux CCLO

Les locaux dits du « CCLO » sont la propriété du syndicat des copropriétaires. Leur mise à disposition au CCLO depuis plus de cinquante ans, moyennant le versement d'une redevance trimestrielle révisée annuellement (assimilée à un loyer), permet d'assurer l'entretien et la préservation de **notre** patrimoine sans incidence sur les finances des copropriétaires.

Le bail a été renouvelé à compter du 1er janvier 2019 pour une durée de douze ans.

Une quote-part de cette redevance, de l'ordre de 10 %, est affectée à la diminution des charges générales. Le solde est inscrit en provisions pour travaux afin de financer les travaux importants - relevant de la responsabilité du syndicat des copropriétaires en tant que propriétaire - des bâtiments concernés, sans appel de fonds supplémentaire auprès des copropriétaires.

Au 31 décembre 2025, le montant cumulé de ce fonds de travaux s'élève à 80 926 €. Cette réserve permettra de financer, au cours de l'exercice 2026, les travaux de ravalement de la grande salle, conformément aux engagements contractuels résultant de la convention d'occupation des locaux.

Compte travaux des sentes

Ce compte sera arrêté et clôturé avec les comptes de l'exercice 2025, soumis à l'approbation de la présente assemblée générale.

À la suite de la réception, en avril 2025, de la facture du maître d'œuvre et après règlement de l'ensemble des entreprises intervenantes, le solde du compte fait apparaître un déficit de 7 397 €.

Ce résultat s'explique par une sous-évaluation initiale des coûts afférents aux tranches 3 et 4, malgré les estimations communiquées par le maître d'œuvre et l'entreprise Villette.

Compte travaux d'aménagement arboré du canal

Ce compte sera également clôturé avec les comptes de l'exercice 2025.

Les travaux ont été réalisés conformément à la résolution adoptée en assemblée générale 2024 et présentent un solde excédentaire.

Cet excédent permet de compenser intégralement le déficit constaté sur le compte travaux des sentes, de sorte qu'aucun appel de fonds complémentaire ne sera nécessaire.

Enfin, je ne pouvais pas terminer cette présentation de notre situation financière sans avoir une pensée pour Catherine GUERBOIS qui nous a quitté cette année. Membre du Conseil Syndical pendant plus de vingt années, elle a activement contribué, avec rigueur et engagement, au suivi financier et à la bonne gestion de la copropriété.

Pascal CLOMENIL, pour le Conseil Syndical

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

CPTE TRAVAUX CCLO_PROVISIONS au 31 _12_2025.xlsx

Date valeur	Libellé	Débit	Crédit	SOLDE
31/12/2025	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2025 RGDD Copro ligne 870	505,00 €		
31/12/2025	CCLO : 3 EME TRIMESTRE 2025 RGDD Copro ligne 870	505,00 €		
31/12/2025	CCLO : 2 EME TRIMESTRE 2025 RGDD Copro ligne 870	505,00 €		
31/12/2025	CCLO : 1 ER TRIMESTRE 2025 RGDD Copro ligne 870	505,00 €		
01/10/2025	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2025		5 148,06 €	
01/07/2025	CCLO : 3 EME TRIMESTRE 2025		5 148,06 €	
01/04/2025	CCLO : 2 EME TRIMESTRE 2025		5 148,06 €	
01/03/2025	Facture mise en conformité salle CCLO	7 637,23 €		
01/02/2025	CCLO : 1 ER TRIMESTRE 2025		5 148,06 €	
06/01/2025	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2024	502,05 €		
06/01/2025	CCLO : 3 EME TRIMESTRE 2024	502,05 €		
06/01/2025	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2024		5 059,18 €	
06/01/2025	CCLO : 3 EME TRIMESTRE 2024		5 059,18 €	
02/10/2024	POINT2DEPART FACTURE CCLO MISE EN PLACE DRAIN	2 992,00 €		
01/10/2024	POINT 2 DEPART : RENOVATION DALLE BETON	7 354,60 €		
02/05/2024	CCLO : 1 ER TRIMESTRE 2024	502,05 €		
02/05/2024	CCLO : 2 EME TRIMESTRE 2024	502,05 €		
02/05/2024	CCLO : 2 EME TRIMESTRE 2024		5 059,18 €	
02/05/2024	CCLO : 1 ER TRIMESTRE 2024		5 059,18 €	
13/03/2024	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2023 RGDD Copro ligne 870	489,34 €		
13/03/2024	CCLO : 3 EME TRIMESTRE 2023 RGDD Copro ligne 870	489,34 €		
13/03/2024	CCLO : 2 EME TRIMESTRE 2023 RGDD Copro ligne 870	489,34 €		
13/03/2024	CCLO : 1 ER TRIMESTRE 2023 RGDD Copro ligne 870	489,34 €		
08/11/2023	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2023		4 892,42 €	
09/10/2023	CCLO : 3 EME TRIMESTRE 2023		4 893,42 €	
02/08/2023	CPTE : DEMOUSSAGE DES PARTIES COMMUNES	4 895,15 €		
17/07/2023	CCLO : 2 EME TRIMESTRE 2023		4 893,42 €	
02/05/2023	C.P.T.E- ACOMPTE TOITURE CCLO	3 263,00 €		
12/01/2023	CCLO : 1ER TRIMESTRE 2023		4 893,42 €	
10/11/2022	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2022		4 081,07 €	
10/11/2022	CCLO : 3 EME TRIMESTRE 2022		4 081,07 €	
10/11/2022	CCLO : 2 EME TRIMESTRE 2022		4 081,07 €	
07/04/2022	CCLO : 1 ER TRIMESTRE 2022		4 081,07 €	
02/11/2021	CCLO : 4 EME TRIMESTRE 2021		3 819,24 €	
30/09/2021	CCLO 3 EME TRIMESTRE 2021		3 819,24 €	
14/06/2021	CCLO : 1ER ET 2EME TRIMESTRE 2021		7 638,48 €	
01/01/2021	A NOUVEAU AU 01/01/21		21 050,75 €	
		32 127,54 €	**113 053,63 €**	80 926,09 €

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Total tantièmes	3992

Répartition annuelle des dépenses 2025 par type de maison

	Type maison	Anacapri	Bergerac	Blanche-Neige	Bungalow	Capri	Chardin	Corot	Peter Pan	San Michèle	Seville	St.Germain	Garage
	Tantième de charges	91	89	75	62	82	111	75	86	83	81	106	5
100 - CONTRAT ENTRETIEN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
110 - CONTRAT ESPACES VERTS	39 425,10 €	102,68 €	100,42 €	84,62 €	69,95 €	92,52 €	125,24 €	84,62 €	97,03 €	93,65 €	91,39 €	119,60 €	5,64 €
117- CONTRAT FOSSE RELEVAGE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
120 - CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	61 041,78 €	158,97 €	155,48 €	131,02 €	108,31 €	143,25 €	193,91 €	131,02 €	150,24 €	145,00 €	141,50 €	185,18 €	8,73 €
195 - CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	1 472,75 €	3,84 €	3,75 €	3,16 €	2,61 €	3,46 €	4,68 €	3,16 €	3,62 €	3,50 €	3,41 €	4,47 €	0,21 €
200 - ENTRETIEN NR	4 765,11 €	12,41 €	12,14 €	10,23 €	8,46 €	11,18 €	15,14 €	10,23 €	11,73 €	11,32 €	11,05 €	14,46 €	0,68 €
210 - ENTRETIEN ESPACES VERTS NR	14 700,00 €	38,28 €	37,44 €	31,55 €	26,08 €	34,50 €	46,70 €	31,55 €	36,18 €	34,92 €	34,08 €	44,59 €	2,10 €
222 - ENTRETIEN DESOURISATION	3 181,59 €	8,29 €	8,10 €	6,83 €	5,65 €	7,47 €	10,11 €	6,83 €	7,83 €	7,56 €	7,38 €	9,65 €	0,46 €
250 - ENTRETIEN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
260 - ENTRETIEN ESPACES VERTS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
289 - ENTRETIEN PLOMBERIE NR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
301 - EAU	1 856,12 €	4,83 €	4,73 €	3,98 €	3,29 €	4,36 €	5,90 €	3,98 €	4,57 €	4,41 €	4,30 €	5,63 €	0,27 €
303 - GAZ	3 573,53 €	9,31 €	9,10 €	7,67 €	6,34 €	8,39 €	11,35 €	7,67 €	8,80 €	8,49 €	8,28 €	10,84 €	0,51 €
311 - FOURNITURE PRODUITS ENTRETIEN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
313 - FOURNITURES ELECTRIQUES	26,95 €	0,07 €	0,07 €	0,06 €	0,05 €	0,06 €	0,09 €	0,06 €	0,07 €	0,06 €	0,06 €	0,08 €	0,00 €
314 - ACHAT MATERIEL NR	4 449,47 €	11,59 €	11,33 €	9,55 €	7,90 €	10,44 €	14,13 €	9,55 €	10,95 €	10,57 €	10,31 €	13,50 €	0,64 €
326 - ACHAT FOURNITURE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
331 - FRAIS DE CONSEIL SYNDICAL	1 146,44 €	2,99 €	2,92 €	2,46 €	2,03 €	2,69 €	3,64 €	2,46 €	2,82 €	2,72 €	2,66 €	3,48 €	0,16 €
400 - TRAVAUX ENTRETIEN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
601 - TAXE FONCIERE	1 481,00 €	3,86 €	3,77 €	3,18 €	2,63 €	3,48 €	4,70 €	3,18 €	3,65 €	3,52 €	3,43 €	4,49 €	0,21 €
700 - HONORAIRES	29 662,47 €	77,25 €	75,55 €	63,67 €	52,63 €	69,61 €	94,23 €	63,67 €	73,01 €	70,46 €	68,76 €	89,98 €	4,24 €
701 - HONORAIRES DE VACATIONS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
705 - FRAIS D'ACHEMINEMENT	511,02 €	1,33 €	1,30 €	1,10 €	0,91 €	1,20 €	1,62 €	1,10 €	1,26 €	1,21 €	1,18 €	1,55 €	0,07 €
726 - SUIVI PROCEDURE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
751 - FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	3 701,23 €	9,64 €	9,43 €	7,94 €	6,57 €	8,69 €	11,76 €	7,94 €	9,11 €	8,79 €	8,58 €	11,23 €	0,53 €
761 - FRAIS BANCAIRES	64,00 €	0,17 €	0,16 €	0,14 €	0,11 €	0,15 €	0,20 €	0,14 €	0,16 €	0,15 €	0,15 €	0,19 €	0,01 €
800 - FRAIS DE PROCEDURE NR	2 430,00 €	6,33 €	6,19 €	5,22 €	4,31 €	5,70 €	7,72 €	5,22 €	5,98 €	5,77 €	5,63 €	7,37 €	0,35 €
802 - HONORAIRE CONSEIL EXPERT NR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
804 - HONORAIRE HUISSIER	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
805- FRAIS D'ACTES	3 300,00 €	8,59 €	8,41 €	7,08 €	5,86 €	7,74 €	10,48 €	7,08 €	8,12 €	7,84 €	7,65 €	10,01 €	0,47 €
862 - INTERETS DE RETARD COPROPRIETAIRE	-31,16 €	-0,08 €	-0,08 €	-0,07 €	-0,06 €	-0,07 €	-0,10 €	-0,07 €	-0,08 €	-0,07 €	-0,07 €	-0,09 €	0,00 €
864 - PRODUIT DIVERS	-150,00 €	-0,39 €	-0,38 €	-0,32 €	-0,27 €	-0,35 €	-0,48 €	-0,32 €	-0,37 €	-0,36 €	-0,35 €	-0,46 €	-0,02 €
870 - PRODUITS LOCATION	-2 020,00 €	-5,26 €	-5,15 €	-4,34 €	-3,58 €	-4,74 €	-6,42 €	-4,34 €	-4,97 €	-4,80 €	-4,68 €	-6,13 €	-0,29 €
873 - PRODUITS LOCATION IMMOBILIERE	-22 356,61 €	-58,22 €	-56,94 €	-47,99 €	-39,67 €	-52,47 €	-71,02 €	-47,99 €	-55,02 €	-53,11 €	-51,83 €	-67,82 €	-3,20 €
997 - QUOTE PART ASL R	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
998 - QUOTE PART ASL NR	123,79 €	0,32 €	0,32 €	0,27 €	0,22 €	0,29 €	0,39 €	0,27 €	0,30 €	0,29 €	0,29 €	0,38 €	0,02 €
999 - ECART DE REPARTITION CREDITEUR	-0,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Budget réalisé en 2025	152 353,83 €	396,78 €	388,06 €	327,01 €	270,33 €	357,54 €	483,98 €	327,01 €	374,98 €	361,90 €	353,18 €	462,18 €	21,80 €
Appel de fonds annuels (travaux alur 5%)	8 667,25 €	22,57 €	22,08 €	18,60 €	15,38 €	20,34 €	27,53 €	18,60 €	21,33 €	20,59 €	20,09 €	26,29 €	1,24 €
	Total charges 2025	419,35 €	410,15 €	345,62 €	285,71 €	377,88 €	511,51 €	345,62 €	396,31 €	382,48 €	373,27 €	488,47 €	23,04 €

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

Rapport de la Commission Hygiène et Sécurité
Assemblée Générale du 30 mai 2026

La Commission Hygiène et Sécurité s'attelle à maintenir un niveau de tranquillité maximum et une propreté constante au sein de nos espaces communs. Chaque copropriétaire aspire à profiter de ces espaces en toute quiétude, notamment sur les trajets à pied ou pendant les promenades. Cette commission supervise notamment la prestation de gardiennage de la société FP Gardiennage et Multiservices, retenue à l'issue d'une mise en concurrence de plusieurs mois et d'un vote Assemblée Générale en mai 2019.

Les résidents de la copropriété aspirent à pouvoir disposer de nos espaces verts communs sans gêne ni nuisance. Notre Commission veille, en nous appuyant sur la présence quotidienne de notre gardien-concierge, au respect du vivre-ensemble et en regard du Règlement de copropriété. Pour cela, notre prestataire assure une présence hebdomadaire de 35H00 sur la copropriété et de 5 heures les samedis entre le 1er avril et le 31 octobre uniquement. *(la présence du dimanche a été jugée inutile d'un commun accord avec notre prestataire)*

Suivi de notre prestation de gardiennage

Depuis le 1er juillet 2019, date de contractualisation de cette prestation, le contrat est tacitement reconduit pour une durée d'un an à chaque date anniversaire. Une augmentation peut être appliquée de manière annuelle en prévenant le Conseil Syndical avant un délai contractuel, mais le coût horaire n'a pas été systématiquement revu à la hausse. De 22,00 € H.T en juillet 2019, il est aujourd'hui de 26,00 € H.T pour un coût annuel d'environ 61 000 €.
Pour chaque situation exceptionnelle de constat / rappel au règlement de copropriété / signalement de la part du gardien, une mention est ajoutée dans la synthèse mensuelle transmise au Conseil Syndical par courriel. Le travail de pédagogie continu ainsi qu'une certaine "dissuasion" apportée par la fermeture des portillons depuis le 1er juillet 2022, ont permis d'aboutir à une absence de signalement majeur. *(Seuls certains copropriétaires sportifs sautent par-dessus les portillons car ils ont oublié leurs clés...)* Nous sommes très satisfaits de la qualité de cette prestation qui revêt également un aspect social du fait de la connaissance parfaite des lieux, des copropriétaires et de leurs animaux de compagnie.

Animaux dans les espaces verts communs

A la suite du vote de la résolution n°21 de l'AG au printemps 2019, encadrant la tenue des chiens en laisse dans les espaces verts communs, le Conseil Syndical ne constate que très peu de remontées concernant des chiens non tenus en laisse ou divaguant. Pour les quelques exceptions, un rappel oral du gardien permet un retour à une situation sécurisée si tel n'était pas le cas. Nous rappelons néanmoins que, comme dans tout espace public, chaque copropriétaire doit être "maître" de son animal et de ses faits incluant le ramassage de ses déjections.

Surveillance / signalement des dangers à notre gardien

Vous pouvez signaler à notre gardien tout doute ou tout constat d'une situation de danger due à des individus entre 09H00 et 18H00 en semaine. En dehors de ces horaires, les services de Police doivent être contactés ; notamment si les nuisances se déroulent dans les rues / impasses qui sont du domaine municipal.

Prenant en compte le vieillissement de notre parc arboré, nous nous appliquons à surveiller systématiquement les risques de chutes de branches ou d'arbres et ainsi établir des périmètres de sécurité si nécessaire, pour protéger les promeneurs et familles. (Cf. panneaux accrochés aux principales entrées des espaces verts) Nous comptons sur votre attention pour détecter et signaler ces risques à notre gardien. Il en est de même pour les nids de frelons asiatiques et chenilles dont nombre de localisations ont été déjà été permises grâce à vos signalements.

Extension des missions de sécurisation de nos espaces verts

La liste des missions du gardien-concierge s'est étoffée au fil des années, toujours d'un commun accord et dans un cadre contractuel validant la faisabilité. Celui-ci est habilité depuis plusieurs années à intervenir sur la présence de chenilles processionnaires, sur les nids de guêpes, ceux de frelons asiatiques et plus récemment pour les piégeages des animaux nuisibles comme les ragondins.

Merci pour votre lecture ou écoute.

Guillaume Proust, responsable de la Commission Hygiène et Sécurité

PS : Guillaume quittant notre copropriété, je tenais à le remercier au nom du Conseil Syndical pour son implication très active et bienveillante depuis 14 ans au service de notre copropriété. Merci Guillaume

Pascal CLOMENIL, pour le Conseil Syndical

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

La Brèche aux Loups

Assemblée Générale du 30 mai 2026

Rapport de la commission des Espaces verts et Harmonie

Pour rappel deux éléments sont couverts par cette commission :

- **Les espaces verts**
- **L'harmonie** (à savoir les modifications extérieures)

Les espaces verts

Dans le cadre du réaménagement paysager du côté canal réalisé fin 2024, un certain nombre d'arbres ont fait l'objet d'un remplacement dans le cadre de la garantie avec notre prestataire Art de Vinci. Il a également été procédé au remplacement d'un Polownia Tomentosa côté lac. Il sera de même pour celui côté canal.

Le contrat d'entretien avec notre prestataire Art de Vinci a été renouvelé.

Pour rappel : les activités de ce prestataire couvrent les espaces verts communs de la copropriété et de sa périphérie (à savoir les deux bandes vertes Allée de la Brèche aux Loups, Allée d'Armainvilliers et le carré vert à l'extrémité sud du canal.

L'entretien courant des espaces verts comprend tous les soins nécessaires pour maintenir les plantes en bon état de végétation à savoir :

- L'entretien et la tonte des pelouses
- L'entretien des arbres, massifs d'arbustes, rosiers
- Le désherbage des sentes
- Le ramassage et l'évacuation des feuilles mortes

Il convient toutefois de noter que l'élagage et l'abattage des arbres ne sont pas compris dans le contrat d'entretien et font l'objet d'une facturation indépendante.

Les travaux d'urgence sont confiés à notre prestataire de service. Ce sont des spécialistes, et ils sont capables d'agir rapidement et donc de préserver notre sécurité. Aussi nous déconseillons fortement à tous les copropriétaires d'agir de leur plein gré en ce qui concerne la taille des arbres de la copropriété dans les espaces communs.

Nous vous rappelons, que conformément à notre règlement, l'entretien des végétaux (arbres inclus) présents dans les espaces privatifs, est de la responsabilité des copropriétaires concernés.

Dans l'ensemble la taille des haies est respectée. Il convient toutefois de rappeler aux copropriétaires de ne pas laisser les déchets végétaux provenant de la taille de leurs arbres ou de leur haie dans les sentes.

En octobre une visite sera effectuée par la commission espaces verts qui veillera particulièrement à ce que les haies n'obstruent pas le passage dans les sentes.

Concernant les brise-vues, bien qu'ils soient tolérés pendant la pousse de la haie (maximum 3 ans), il faut penser que ceux-ci doivent être retirés une fois que la haie est suffisamment fournie.

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

La Brèche aux Loups

Les animaux

L'entretien des animaux présents côté lac est assuré par notre gardien. Il veille à maintenir, depuis plusieurs années, un nombre de volatiles nous appartenant globalement constant.
Nous ne pouvons malheureusement pas réguler la population de canards sauvages « col vert » qui fréquentent régulièrement nos points d'eau — comme l'ensemble de ceux de la commune. Leur présence peut parfois laisser penser, à tort, à une mauvaise gestion de nos volatiles.

Notre gardien est désormais habilité au piégeage des animaux nuisibles conformément à la liste définie par arrêté préfectoral de notre département (espèces susceptibles d'occasionner des dégâts – ESOD).

L'harmonie

Vivre en copropriété implique le respect des règles définies dans notre règlement de copropriété et/ou votées lors des précédentes assemblées générales.

Les fiches de demande de modification, en constante amélioration, ont été mises en place afin de structurer chaque demande impactant l'aspect visuel extérieur des habitations, et ainsi permettre un traitement aussi rapide, équitable et complet que possible. Nous constatons d'ailleurs une augmentation du nombre de demandes adressées au Conseil syndical. Après étude lors des réunions, le Conseil émet un avis au regard du règlement de copropriété. Le syndic est ensuite chargé d'en informer les demandeurs par notification écrite.
Depuis cinq ans, toutes les demandes reçues ainsi que les réponses apportées sont référencées et archivées afin d'assurer un suivi dans le temps.

Nous rappelons que, lorsque le Conseil syndical ne peut émettre un avis favorable, la demande doit être présentée en assemblée générale, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Conseil syndical est parfois informé — par l'intermédiaire de voisins, de notre gardien ou du service Urbanisme — de travaux ou d'interventions modifiant l'harmonie extérieure sans autorisation préalable.
Dans ce cas, il se réserve le droit d'en informer le syndic, qui procédera à un rappel, voire à une mise en demeure écrite demandant une remise en conformité au regard du règlement de copropriété (RCP).
Il est dans l'intérêt de tous de privilégier une solution amiable et de ne pas rester sans réponse face à ces rappels, afin d'éviter une présentation du dossier en assemblée générale.

La commission espaces verts et harmonie

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177

La Brèche aux Loups

Assemblée Générale du 30 mai 2026
Rapport de la Commission Travaux

Nettoyage et curage du lac

Afin d'améliorer la qualité de l'eau et de limiter l'accumulation de boues et d'algues, une solution naturelle utilisant des micro-organismes (bactéries) a été testée sur une partie du canal. Cette méthode permet de dégrader progressivement les dépôts et de réduire la prolifération des algues et de réduire de 40% le volume de vase organique en seulement une saison. Les résultats observés étant encourageants, nous envisageons d'appliquer cette solution à l'ensemble du lac en 2026.

Le coût de cette intervention est de **10 809 €**, et sera intégré au budget général.

Pour mémoire, les solutions de nettoyage mécanique étudiées auparavant représentaient un coût nettement plus élevé :

- **48 000 €**, auxquels s'ajoutaient **201 € par tonne de boue évacuée**,
- **92 000 €**, auxquels s'ajoutaient **172 € par tonne de boue évacuée**.

La solution biologique apparaît donc comme une alternative à la fois plus économique et plus respectueuse de l'environnement.

Réhabilitation du canal

Le canal présente aujourd'hui de nombreuses fissures. Concrètement, cela signifie que l'eau s'échappe progressivement, ce qui empêche de maintenir un niveau suffisant dans les différents biefs, sauf en période de fortes pluies.

Cette situation limite fortement les solutions possibles pour améliorer la qualité de l'eau, notamment les systèmes d'oxygénation mécanique qui nécessitent un niveau d'eau stable.

Compte tenu des travaux récemment réalisés (réfection des sentes et aménagements paysagers), il a été décidé de ne pas engager de nouveaux travaux importants en 2026.

En revanche, une réhabilitation du canal devra être envisagée pour 2027. D'ici là, nous allons étudier différentes solutions techniques et leurs coûts, qui vous seront présentés pour validation lors de l'Assemblée Générale de 2027.

Dans ce cadre, nous envisageons également de faire appel à un expert, ainsi qu'au **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne (CAUE 77)**, afin d'être accompagnés dans nos choix.

Travaux du CCLO

Aucun travail important n'a été réalisé sur le bâtiment du CCLO en 2025.

Cependant, dans le cadre de notre contrat pluriannuel, le ravalement de la Grande Salle est prévu. Bonne nouvelle : le budget dédié aux travaux du CCLO dispose des fonds nécessaires pour réaliser cette opération en 2026, sans entraîner de coût supplémentaire pour les copropriétaires.

Pascal CLOMENIL, Commission Travaux

Docusign Envelope ID: E74A5A1E-4568-895D-80D9-23CA1DF23177