

M. GUILLEMAUD Alexandre

3 Rue Jean Moulin

92000 NANTERRE

## PV AG

### **Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété : RESIDENCE LE VINCI**

\*Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété "RESIDENCE LE VINCI", daté du 09/12/2024.

Nous vous prions d'agréer, \*Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Syndic



**Chambord Immobilier Gestion & Syndic**  
4 rue du bourg moyen 41000 Blois

**02 54 46 10 10**  
[syndic@chambordimmobilier.fr](mailto:syndic@chambordimmobilier.fr)

Agence du Centre, Transaction-Location-Gestion-Syndic, SAS au capital de 8.000 €, Siège social 4 rue du Bourg Moyen 41000 BLOIS, RCS BLOIS 439222654 00055, , n° TVA intra-communautaire FR 8943922265400055, CPI n°41012018000026347 délivrée par la CCI du Loir et Cher (41), Garantie financière / CEGC, 16 rue Hoche 92919 La Défense / 200.000 € en Transaction / 500.000 € en Gestion / 1.200.000 € en Syndic

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Le 13 Décembre 2024 à 14H00 heures, **les copropriétaires de la copropriété LE VINCI sise 1A-1B boulevard Vauban 41000 BLOIS**, se sont réunis en Assemblée Générale après convocation par le syndic et par suite de la demande du conseil syndical, et qui fait suite à la dernière Assemblée Générale, afin de délibérer sur l'ordre du jour adressé avec la convocation :

- 1 - Election du bureau
- 1.a - Election du Président de Séance
- 1.b - Election du Scrutateur
- 1.c - Election du Secrétaire de Séance
- 2 - Désignation du conseil syndical
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2024
- 4 - Modification du budget pour l'exercice 2024/2025. (Art.24)
- 5 - Budget prévisionnel du 01/07/2025 au 30/06/2026
- 6 - Désignation de l'Administrateur de biens CHAMBORD IMMOBILIER - Agence du Centre. (Art.25 et Art.25.1)
- 7 - Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)
- 8 - Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (Art.25 et Art.25.1)
- 9 - Fixation du montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence des entreprises sera obligatoire. (Art 25 et 25-1)
- 10 - Fixation du montant des marchés à partir duquel la convocation de l'Assemblée Générale des copropriétaires sera obligatoire. (Art 25 et 25-1)
- 11 - Décision de choisir l'entreprise chargée de l'entretien de la résidence. (Art.24)
- 12 - Décision de choisir le contrat d'assurance immeuble de la résidence (Art.24)
- 13 - Décision de choisir le fournisseur d'électricité de la résidence. (Art.24)
- 14 - Réalisation d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) (Art.24)
- 15 - Questions diverses(Pas de vote)

**24 Copropriétaires sont présents ou représentés soit 3243 tantièmes.**

**Ils représentent : 24 voix soit 3243 tantièmes sur 10 000èmes des parties communes générales.**

**Copropriétaires absents et non représentés soit tantièmes :**

AQUILO - TALBOT Sébastien & Isabelle	70
BELKACEMI Achour	78
BOKAN Jean-François	163
BRAUN JOEL	85
CAMBERVELLE NELLY Chez M.BADIN	74
CAPIMO 121 (SAS)	201
CHIREUX Nicolas	179
CHOBEAU André	113
COLLET Mathieu	106
COUNILLET Xavier	124
CUSANO François	294
DALKIC Semih	73
DEMEY Julien & Carline	441
DUMAS Philippe	72
FAVRON Matthias	146
FRIMAT - BENOIT Mathieu & Lucille	93
GIRARDET Bruno	136
HEINTZ ERIC	109
HERRMANN Roger & Florence	85
HUMMEL Marc	227
IND.DURAND / GUILLEMONT	105
INDIVISION POLGE - OUJEMAA Jean-louis	360
ISRAEL - DAVID William & Laure	83
JACQUES - HERRY (INDIVISION)	95

JPS	118
KIENTZ Pierre	93
LAMARQUE Ludovic	129
LE MESRE DE PAS Marie-Gabrielle	69
LOUREIRO JM & Lise	83
MECHATTE Abderrahim	131
MICHEL / SCHWARTZ Michaël & Elodie	74
MOLINA Jean-Marc	118
MOUREAU Guy	102
OLIVIERI Bernard	76
PEREIRA Louhen	75
PISSOT Philippe	242
PLANCOT-FESQUET Renaud et Virginie	98
PLANTIVE Philippe	69
PRAMOTTON Patrick	357
RAFLIN Laura	67
RAIMBAULT Clément	109
SARRAZIN Stéphane	72
SDC LE VINCI Chez CHAMBORD IMMOBILIER	253
SIMEON -BRENNETOT Pascal & Astrid	78
SOULIER Thierry	163
TANCHOUX Fabienne	92
TEYSSIER Eric	346
THIEL - LARUELLE Jonathan & Elodie	96
THOMAS / SEVRE Thierry & Anne-Marie	65
YOUMBI Fany	70

**1-a<sup>ère</sup> Résolution : Election du Président de Séance de l'Assemblée. (Art.24)**

L'Assemblée Générale décide de nommer comme Président de Séance M KRUTUL

ABSTENTIONS : Néant.

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes.

**La 1-a<sup>ère</sup> résolution est adoptée**

**1-b<sup>ème</sup> Résolution : Election du Scrutateur de l'Assemblée. (Art.24)**

L'Assemblée Générale décide de nommer comme Scrutatrice Mme SALLES

ABSTENTIONS : Néant.

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes.

**La 1-b<sup>ème</sup> résolution est adoptée**

**1-c<sup>ème</sup> Résolution : Election du Secrétaire de Séance. (sans vote)**

L'Assemblée Générale nomme comme Secrétaire de Séance le Syndic conformément à l'article n°15 du décret du 17 mars 1967.

**2<sup>ème</sup> Résolution : Désignation-renouvellement des membres du Conseil Syndical. (Art.25 et Art. 25.1)**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'un an,

M. PIQUET

ABSTENTIONS : Néant.

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes

M. FAVRON

ABSTENTIONS : Néant.

VOTES CONTRE : Néant.  
VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes

M DURAND  
ABSTENTIONS : Néant.  
VOTES CONTRE : Néant.  
VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes

M GUILLEMAUD  
ABSTENTIONS : Néant.  
VOTES CONTRE : Néant.  
VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes  
**La 2<sup>ème</sup> résolution (articles 25 et 25-1) est adoptée,**

**3<sup>ème</sup> Résolution : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2024. (Art 24)**

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 d'un montant de 69 426,08€ de charges courantes ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve

ABSTENTIONS :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.  
VOTES POUR : 23 votes soit 3088 tantièmes

**La 3<sup>ème</sup> résolution (Art.24) est adoptée**

**4<sup>ème</sup> Résolution : Modification du budget pour l'exercice 2024/2025. (Art.24)**

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget, et après avoir examiné le projet de budget modificatif de l'exercice actuel joint à la convocation et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de le modifier pour le porter à la somme de 69 440.00 € TTC pour l'exercice 2024/2025 du 01/07/2024 au 30/06/2025. L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Dates d'exigibilité : 1er avril 2025 – 1er juillet 2025

ABSTENTIONS :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.  
VOTES POUR : 23 votes soit 3088 tantièmes

**La 4<sup>ème</sup> résolution (Art.24) est adoptée**

**5<sup>ème</sup> Résolution : Budget prévisionnel du 01/07/2025 au 30/06/2026 (Art 24)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026 arrêté à la somme de 70 270,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales..

ABSTENTIONS :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.  
VOTES POUR : 23 votes soit 3088 tantièmes

**La 5<sup>ème</sup> résolution (Art.24) est adoptée**

**6<sup>ème</sup> Résolution : Désignation de l'Administrateur de biens CHAMBORD IMMOBILIER Agence du Centre.(Art.25 et Art.25.1)**

L'Assemblée Générale nomme Syndic CHAMBORD IMMOBILIER- Agence du Centre représentée par M. Cédric SARRADE – LOUCHEUR, titulaire de la carte professionnelle – CPI n°41012018000026347 délivrée par la CCI du Loir et Cher (41) - Garantie financière assurée par CEGC. Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui commencera le 13 décembre 2024 et se terminera 14 mois plus tard soit le 12 février 2026. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée. L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion

ABSTENTIONS :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.  
VOTES POUR : 23 votes soit 3088 tantièmes

**La 6<sup>ème</sup> résolution (Art.24) est adoptée**

**7<sup>ème</sup> Résolution : Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)**

L'assemblée générale, en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, décide la constitution d'un fond de travaux avec une cotisation annuelle égale à 5% du budget, soit un montant de 3 472,00 €. Ce fonds sera appelé comme les appels de fonds de charges courantes à chaque trimestre soit les 01/07/2025, 01/10/2025, 01/01/2026 et 01/04/2026. Pour répondre aux exigences légales, l'Assemblée Générale décide que ces fonds seront placés sur un livret A ou B, en fonction de la situation de la copropriété. Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux. L'Assemblée Générale prend note que les sommes versées sont

attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires et ne donnent donc pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot

ABSTENTIONS : Néant.

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes

**La 7<sup>ème</sup> résolution (Art.25 et 25.1) est adoptée**

**8<sup>ème</sup> Résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical sera obligatoire (Art 25 et 25-1)**

L'Assemblée Générale après avoir délibéré fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical sera obligatoire à 1 500.00 € TTC.

ABSTENTIONS :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 23 votes soit 3088 tantièmes

**La 8<sup>ème</sup> résolution (Art.25 et 25.1) est adoptée**

**9<sup>ème</sup> Résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence des entreprises sera obligatoire. (Art 25 et 25-1)**

L'Assemblée Générale après avoir délibéré fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence sera obligatoire à 3 000.00 € TTC

ABSTENTIONS :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 23 votes soit 3088 tantièmes

**La 9<sup>ème</sup> résolution est adoptée**

**10<sup>ème</sup> Résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel la convocation de l'Assemblée Générale des copropriétaires sera obligatoire. (Art 25 et 25-1)**

L'Assemblée Générale après avoir délibéré fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel la convocation de l'Assemblée Générale sera obligatoire à 10 000.00€ TTC

ABSTENTIONS :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 23 votes soit 3088 tantièmes

**La 10<sup>ème</sup> résolution est adoptée**

**11<sup>ème</sup> Résolution : Décision de choisir l'entreprise chargée de l'entretien de la résidence. (Art.24)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis notifiés, de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide de confier le marché de l'entretien de la résidence à l'entreprise .....

ABSTENTIONS :

BERTHAULT-LEOTURE Sylvie	VPC	157
--------------------------	-----	-----

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 23 votes soit 3086 tantièmes

**La 11<sup>ème</sup> résolution est refusée**

**12<sup>ème</sup> Résolution : Décision de choisir le contrat d'assurance immeuble de la résidence (Art.24)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis notifiés, de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide de ne pas mettre en concurrence le contrat d'assurance immeuble de la résidence

ABSTENTIONS : Néant

VOTES CONTRE : Néant.

VOTES POUR : 24 votes soit 3243 tantièmes

**La 12<sup>ème</sup> résolution est ajournée**

**13<sup>ème</sup> Résolution : Décision de choisir le fournisseur d'électricité de la résidence. (Art.24)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis notifiés, de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide de choisir le fournisseur d'électricité de la résidence à l'entreprise ENGIE pour un tarif fixe sur une durée de 48mois.

ABSTENTIONS : Néant.

VOTES CONTRE :

AMG IMMO M Attuel	VPC	126
-------------------	-----	-----

VOTES POUR : 23 votes soit 3117 tantièmes

**La 13<sup>ème</sup> résolution est adoptée**

**14<sup>ème</sup> Résolution Réalisation d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) (Art.24)**

L'Assemblée Générale reconnaît avoir été informé d'une part, des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, et d'autre part, de l'obligation faite au syndic de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la mise en place



d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) à partir du 1er janvier 2025 pour les copropriétés comprenant un nombre de lots compris en 51 et 200 lots. Le PPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que les dépenses liées. Il répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des résidents et la rénovation énergétique. Celui-ci sera présenté lors de la première Assemblée Générale des copropriétaires qui suivra son élaboration. En conséquence l'Assemblée Générale décide, pour ce faire, de faire appel à un contrôleur technique ou un technicien de la construction ayant pour mission de rendre un PPT, et retient la proposition présentée par la société .....pour un montant prévisionnel de .....€

TTC. Le coût sera réparti selon les millièmes généraux

L'Assemblée Générale autorise le syndic pour financer les travaux à utiliser le fonds travaux pour financer cette opération

Il sera choisie l'offre la mieux disante auprès du conseil syndical après présentation des devis

ABSTENTIONS :

BERTHAULT-LEOTURE Sylvie	VPC	157
--------------------------	-----	-----

VOTES CONTRE :

AGULHON Yves	VPC	155
--------------	-----	-----

VOTES POUR : 22 votes soit 2931 tantièmes

**La 14<sup>ème</sup> résolution est adoptée**

#### 15<sup>ème</sup> Résolution : Questions diverses (Pas de vote)

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir. Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Demande le chiffrage de remplacement de moquette par un autre revêtement ( sol PVC ou autres)
- Demande de devis d'entretien des jardins privatifs par une association
- Remontée l'insatisfaction des prestations de nettoyage à la société en place

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 16 h 00 après avoir rappelé que le procès-verbal de la présente Assemblée Générale devra être notifié par les soins du Syndic aux copropriétaires défaillants ou opposants dans les conditions prévues par l'article 42 alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

Aux termes de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, article 59

*Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.*

*Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.*

*En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.*

*Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.*

L'article 18 du décret du 17 mars 1967 ajoute : « La notification [de la décision] doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de ladite loi. »

**LE PRESIDENT**

**LE SCRUTATEUR**

**LE SECRETAIRE**



