



COMPTE RENDU — ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Résidence Les Cerisiers du Parc — 19 mai 2026 — 18h30

BLOC 1 — SYNTHÈSE

Type de réunion : AG DE COPROPRIÉTÉ — Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire de la Résidence Les Cerisiers du Parc (45 lots) s'est tenue en salle polyvalente le 19 mai 2026 à 18h30, sous la présidence de Laurent Doucet (président du conseil syndical), en présence d'Hélène Marchal, gestionnaire du cabinet Bercy Patrimoine Gestion. Le quorum était atteint avec 32 lots représentés sur 45, soit 71 % des tantièmes. L'ordre du jour, chargé, portait sur cinq résolutions : approbation des comptes 2025, ravalement de la façade du bâtiment B, réparation d'une canalisation en parking souterrain, vote du budget prévisionnel 2026-2027 et aménagement d'un local vélos. Les cinq résolutions ont été adoptées, avec des débats notables sur le financement du ravalement et la hausse du budget prévisionnel (+10,5 %) et les nuisances liées aux travaux d'échafaudage. Une question diverse a été soulevée en fin de séance concernant la défaillance de l'interphone de l'entrée B.

BLOC 2 — BIENS & CONTEXTES

Identification de la copropriété

- Dénomination : Résidence Les Cerisiers du Parc
- Nombre de lots : 45
- Syndic : cabinet Bercy Patrimoine Gestion — gestionnaire Hélène Marchal
- Présence de deux bâtiments distincts : bâtiment A et bâtiment B
- Parking souterrain (niveau -1) avec places numérotées (place 7 mentionnée — lot Ousmane Diallo)
- Réserve en sous-sol d'environ 25 m² (actuellement utilisée comme débarras)
- Gardienne en poste (convention collective applicable)



État actuel de la copropriété

- Bâtiment B : façade dégradée, objet d'un arrêté municipal imposant ravalement sous 18 mois
- Bâtiment A : ravalement effectué en 2019, bon état, prochaine obligation estimée à 2029
- Parking souterrain : fuite active sur colonne d'évacuation des eaux pluviales au niveau -1 (fissure longitudinale de 40 cm sur tuyau en fonte d'origine, identifiée en février 2026) – stagnation d'eau signalée depuis 3 mois sur la place 7
- Chaudière collective gaz : 16 ans d'âge, durée de vie estimée à 20 ans
- Interphone entrée B : dysfonctionnement signalé depuis 6 mois (affichage des noms défaillant)

Historique pertinent

- Remplacement en urgence de la pompe de relevage du parking en septembre 2025 : 4 200 € HT
- Ravalement bâtiment A réalisé en 2019
- Diagnostic caméra réalisé sur la canalisation du parking pour localiser la fuite (chemisage inaccessible)
- Signalisation provisoire et caniveau provisoire mis en place en attente de vote

Documents de référence cités

- Relevé général des dépenses 2025 (envoyé aux copropriétaires 3 semaines avant l'AG)
- Trois devis pour le ravalement façade bâtiment B : Travalpro, Renov'Immo Durand, Atelier Bourgeois)
- Deux devis pour la réparation de la canalisation parking
- Devis Fermetures Duval pour le local à poubelles
- Contrat prestataire espaces verts : Jardins Bellevue (clause d'indexation contractuelle)
- Contrat ascenseurs société Ascendia (renégocié)
- Contrat nettoyage nouveau prestataire Propre et Net

BLOC 3 – POINTS TECHNIQUES & RÉGLEMENTAIRES

Travaux discutés et votés

Ravalement façade bâtiment B



- Obligation réglementaire : arrêté municipal — délai d'exécution de 18 mois
- Trois devis reçus, entreprises qualifiées Qualibat (recommandation de l'architecte conseil) :
 - Ravalpro : 78 000 € HT — délai 10 semaines — garantie décennale incluse **RETENU**
 - Renov'Immo Durand : 92 000 € HT — délai 14 semaines
 - Atelier Bourgeois : 83 500 € HT — délai 12 semaines
- Modalités chantier : intervention façade par façade, bâches micro-perforées sur échafaudages
- Référence locale : Ravalpro a réalisé le ravalement de la Résidence du Clos Fleuri (retours positifs)
- Aides publiques : subvention communale non applicable (réservée aux travaux avec isolation thermique par l'extérieur — ITE)

Réparation canalisation parking souterrain (niveau -1)

- Nature : fissure longitudinale de 40 cm sur collecteur principal en fonte d'origine, jonction avec regard de visite
- Intervention retenue : Plomberie Martineau — 6 200 € TTC
- Travaux : remplacement du tronçon en PVC haute résistance
- Délai d'intervention : début juin 2026, durée estimée 2 jours

Aménagement local vélos

- Local concerné : réserve sous-sol d'environ 25 m²
- Contenu actuel : vieux pots de peinture, outils de l'ancien gardien, mobilier cassé — évacuation par benne incluse dans le devis (prise en charge par la gardienne)
- Équipements prévus : 15 arceaux, bouillottes, éclairage LED, accès par badge
- Devis retenu : Fermetures Duval — 4 800 € TTC

Désordres et sinistres signalés

- Stagnation d'eau dans le parking n°7 depuis 3 mois (risque de glissade, traces de calcite sur plafond)
- Interphone Entrée B défaillant depuis 6 mois (affichage noms incomplet)
- Dégradations des murs de couloir signalées (vélos transportés dans l'ascenseur — lot Amira Benslimane)



Points réglementaires et juridiques

- Ravalement bâtiment B : obligation légale issue d'un arrêté municipal (délai 18 mois)
- Résolution ravalement votée à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965
- Résolution local vélos votée à la majorité simple de l'article 24
- Indemnisation locataires pour nuisances travaux : non applicable — le ravalement est un acte d'entretien normal ; les relations bailleur/locataire relèvent du contrat privé (précisé par Hélène Marchal)
- Convention collective applicable pour la revalorisation salariale de la gardienne

BLOC 4 — ASPECTS FINANCIERS

Comptes 2025

- Budget voté 2025 : 121 800 €
- Dépenses réelles 2025 : 127 400 €
- Dépassement : 5 600 € — principalement imputable au remplacement d'urgence de la pompe de relevage (4 200 € HT, septembre 2025)
- Poste espaces verts : hausse de 12 % (indexation contractuelle +8 % + 2 interventions supplémentaires d'élagage — tilleuls rue de la Fontaine, demande formelle de la mairie)

Financement du ravalement façade bâtiment B

- Devis retenu : 78 000 € HT — soit 85 800 € TTC (TVA 10 %)
- Fonds de travaux disponibles : 34 000 €
- Solde à financer : environ 52 000 € TTC (85 800 € - 34 000 € arrondi)
- Modalité : appel de fonds exceptionnel en deux échéances
 - 60 % en septembre 2025
 - 40 % en janvier 2027
- Répartition : au prorata des tantièmes



Budget prévisionnel 2026-2027

- Budget voté : 134 500 €
- Hausse par rapport à 2025 : +10,5 %
- Principaux postes de hausse :
 - Contrat ascenseurs (Ascentia, après mise en concurrence) : 8 400 € → 9 800 € (+1 400 €)
 - Revalorisation salaire gardienne : +3,2 % (convention collective)
 - Provision annuelle remplacement chaudière collective gaz : 8 000 €/an (nouvelle ligne)
 - Assurance multirisque : +15 % (concurrence consultée, autres offres plus chères)
- Économie réalisée : contrat nettoyage renégocié avec Propre et Net – économie de 1 800 €/an
- Charges incompressibles : représentent environ 60 % du budget (eau, électricité parties communes, ascenseur, assurance)

Réparation canalisation parking

- Montant : 6 200 € TTC (Plomberie Martineau) — financé sur budget courant (non précisé autrement)

Local vélos

- Montant : 4 800 € TTC (Fermetures Duval)

Provision chaudière

- Chaudière : 16 ans d'âge, durée de vie estimée 20 ans
- Provision annuelle votée : 8 000 €/an (incluse dans le budget prévisionnel 2026-2027)
- Objectif : anticiper le remplacement dans 3 à 4 ans sans appel de fonds brutal

Impayés / contentieux financiers

Aucun impayé ni contentieux financier évoqué lors de cette séance (le lot 17 mentionné dans les objectifs initiaux n'a pas été abordé dans la transcription)

BLOC 5 — DÉCISIONS & SUITES

Résolutions votées

Résolution 1 — Approbation des comptes 2025

- Résultat : **ADOPTÉE**
- Résultat du vote : 89 % des tantièmes présents
- Majorité applicable : majorité simple (article 24)

**Résolution 2 — Ravalement façade bâtiment B — Entreprise Ravalpro — 78 000 € HT**

- Résultat : **ADOPTÉE**
- Résultat du vote : 74 % des tantièmes
- Majorité applicable : majorité absolue (article 25) **SEUIL ATTEINT**

Résolution 3 — Réparation canalisation parking souterrain — Plomberie Martineau — 6 200 € TTC

- Résultat : **ADOPTÉE**
- Résultat du vote : unanimité

Résolution 4 — Budget prévisionnel 2026-2027 — 134 500 €

- Résultat : **ADOPTÉE**
- Résultat du vote : 81 % des tantièmes

Résolution 5 — Aménagement local vélos — Fermettes Duval — 4 800 € TTC

- Résultat : **ADOPTÉE**
- Résultat du vote : unanimité
- Majorité applicable : majorité simple (article 24)

Actions à mener

ACTION	RESPONSABLE	ÉCHÉANCE
Lancement chantier ravalement façade bâtiment B (Ravalpro)	Hélène Marchal / Bercy Patrimoine Gestion	À planifier — délai mairie 18 mois
Appel de fonds exceptionnel ravalement — 1re échéance (60 %)	Hélène Marchal / Bercy Patrimoine Gestion	Septembre 2026
Appel de fonds exceptionnel ravalement — 2e échéance (40 %)	Hélène Marchal / Bercy Patrimoine Gestion	Janvier 2027
Intervention Plomberie Martineau — réparation canalisation parking	Hélène Marchal / Bercy Patrimoine Gestion	Début juin 2026 (2 jours)



ACTION	RESPONSABLE	ÉCHÉANCE
Aménagement local vélos — Fermetures Duval	Hélène Marchal / Bercy Patrimoine Gestion	À planifier
Évacuation débarras sous-sol (benne)	Gardiennne de la résidence	Avant travaux local vélos
Intervention prestataire interphone entrée B (contrat maintenance)	Hélène Marchal / Bercy Patrimoine Gestion	À planifier rapidement
Envoi du procès-verbal par courrier recommandé	Hélène Marchal / Bercy Patrimoine Gestion	Sous 30 jours (avant le 18 juin 2026)
Mise à jour des coordonnées des copropriétaires	Gardiennne de la résidence	Immédiat

Points non traités / à approfondir

- Lot 17 — impayés : mentionné dans les objectifs de la réunion mais absent de la transcription — statut inconnu, à vérifier si traité hors séance ou reporté à une prochaine AG
- Remplacement chaudière collective : aucune décision de travaux à ce stade — provision constituée, décision de remplacement à prendre dans 3 à 4 ans

Prochaine étape

- Envoi du procès-verbal sous 30 jours (délai légal) par courrier recommandé à l'ensemble des copropriétaires
- Prochaine assemblée générale : date non fixée lors de cette séance

Document établi sur la base de l'enregistrement de l'AG ordinaire du 19 mai 2026 — Résidence Les Cèdres du Parc — Syndic : Bercy Patrimoine Gestion

Geremy.ai