

AFFAIRE : NEXITY CHANTILLY – SDC ILOT SILO – [REDACTED] SAISIE
IMMOBILIERE

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pontoise et par devant
nous, Greffier,

Cabinet 9 janvier

Maître Julien SEMERIA

20 rue Alexandre Prachay

95300 PONTOISE

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal d'assemblée générale

Et Maître SEMERIA Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE



NEXITY CHANTILLY
53-55 RUE DU CONNETABLE
60500 CHANTILLY

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
ILOT SILO
15 AVENUE CHARLES DE GAULLE
95380 LOUVRES

Téléphone : 03.44.67.10.15

LOUVRES, 29/10/2024

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 29 octobre 2024 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété ILOT SILO se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :
SALLE JUSTIN
23 RUE DU DOCTEUR PAUL BRUEL
95380 LOUVRES

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	16	4157	voix /	10000	voix soit	41,57%
Absents :	24	5843	voix /	10000	voix soit	58,43%
Total :	40	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 16 copropriétaires sur 40 sont présents ou représentés et possèdent 4157 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

Etaient absents :

Mme ABDUL Alice (252), M. ALABAMA Bertrand (280), Mme ALIMI Kelly (294), M. et Mme ANGELY Olivier (249), M. et Mme BELLILI Abdelouhab et Nawel (285), M. et Mme BOUGAIN - FANNIER François - Christèle (223), M. CHERFA Yassin (141), Mme DAMAS Juliette (227), M. et Mme DIALLO ET WUILQUE Moussa (500), M. FERREIRA Sébastien (318), Mme JOSEPH Claudine (206), M. KARUNANITHY JENARTHAN (215), M. KONGCHAKSRI Surasak (97), M. LE MOTTE KEVIN (96), M. et Mme LI / FAN . (240), M. LOINTIER Simon (220), M. et Mme LOUVEL Marcel (268), M. MILJEVIC Mile (266), M. RANO Thomas (223), M. et Mme SIRAJUL Ridwan (308), M. et Mme SRIMUKUNTHEN Kathiravelu (152), M. TALL El Hadji (341), M. VUJIC IGOR (231), Mme WILFRID Ophélie (211).

PV AG ILOT SILO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

LF EA FL
Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024	Page 4
Résolution n°5 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2024	Page 5
Résolution n°6 Désignation à nouveau de la société LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°7 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	Page 6
Résolution n°8 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 8
Résolution n°9 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 8
Résolution n°10 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 105000.00 €	Page 9
Résolution n°11 Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours	Page 9
Résolution n°12 Saisie immobilière en vue de la vente du lot n° 7024 appartenant à Monsieur TALL EL HADJI	Page 9
Résolution n°13 Montant de la mise à prix du lot n° 7024 de Monsieur TALL EL HADJI en vue de leur vente judiciaire.	Page 10
Résolution n°14 Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables	Page 11
Résolution n°15 Saisie immobilière en vue de la vente du lot n° 7039 appartenant à Monsieur ALABAMA Bertrand	Page 11

Résolution n°16**Page 12**

Montant de la mise à prix du lot n° 7039 de Monsieur ALABAMA Bertrand en vue de leur vente judiciaire.

Résolution n°17**Page 13**

Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables

Résolution n°18**Page 13**

Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Résolution n°19**Page 13**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Résolution n°20**Page 14**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Résolution n°21**Page 14**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

Résolution n°22**Page 15**

Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique de Nexity

Résolution n°23**Page 15**

Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. AKDOGAN Enzo

Vote sur la candidature de M. AKDOGAN Enzo :

Présents et Représentés ou	16	4157	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	434	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183), M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	14	3723	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1862 voix sur 3723 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. AKDOGAN Enzo.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. LONGUET Franck

Vote sur la candidature de M. LONGUET Franck :

Présents et Représentés ou	16	4157	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	434	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183), M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	14	3723	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1862 voix sur 3723 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. LONGUET Franck

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme FOREAU Laurence

Vote sur la candidature de Mme FOREAU Laurence :

Présents et Représentés ou	16	4157	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	15	3906	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1954 voix sur 3906 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme FOREAU Laurence.

Arrivée de M. LOINTIER Simon (220 voix)

Arrivée de M. et Mme LI / FAN . (240 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 18 totalisant 4617 voix sur 10000 voix.

RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

PV AG ILOT SILO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

LF EA FL
Paraphes

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 94862.65 € pour les opérations courantes, faisant ressortir un déficit budgétaire de 3872.56 € dû aux dépenses de l'AFUL.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2309 voix sur 4617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 5 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/03/2024



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2024.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Abstentions :	1	183	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183)					
Ont voté pour :	16	4183	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2218 voix sur 4434 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS,

pour une durée de 1 an

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/04/2024 et prendra fin le 30/09/2025

Conformément à la proposition jointe à la convocation, la rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 6050.00 € HT soit 7260.00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur AKDOGAN Enzo, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	251	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	183	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183)					

Ont voté pour : 16 4183 voix / 10000 voix
 M. AKDOGAN Enzo (345), M. et Mme BAIN Mathias (228), M. BERNARD Vincent (221), M. et Mme BIENVENU Kévin (352), M. et Mme BONNET - BELLET Patrick - Fabienne (291), M. CADORET Marc représenté par M. AKDOGAN Enzo (223), M. COLINO Vincent (187), Mme DUMONDIN MARION (94), M. EL HADDAD KARIM représenté par M. et Mme BIENVENU Kévin (263), M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. et Mme LI / FAN . (240), M. LOINTIER Simon (220), M. LONGUET Franck (165), M. OTTENWALTER Jérôme (219), M. et Mme RENARD David (369), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Abstentions :	1	183	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183)					
Ont voté pour :	16	4183	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2218 voix sur 4434 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont candidats :

- M. AKDOGAN Enzo
- Mme BIENVENU Astrid
- M. BONNET Patrick
- M. COLINO Vincent

Vote sur la candidature de M. AKDOGAN Enzo :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix
M. AKDOGAN Enzo (345), M. et Mme BAIN Mathias (228), M. BERNARD Vincent (221), M. et Mme BIENVENU Kévin (352), M. et Mme BONNET - BELLET Patrick - Fabienne (291), M. CADORET Marc représenté par M. AKDOGAN Enzo (223), M. COLINO Vincent (187), Mme DUMONDIN MARION (94), M. EL HADDAD KARIM représenté par M. et Mme BIENVENU Kévin (263), M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. et Mme LI / FAN . (240), M. LOINTIER Simon (220), M. LONGUET Franck (165), M. OTTENWALTER Jérôme (219), M. et Mme RENARD David (369), M. RENARD Florian (183), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)					

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. AKDOGAN Enzo :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2184 voix sur 4366 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme BIENVENU Astrid :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix
M. AKDOGAN Enzo (345), M. et Mme BAIN Mathias (228), M. BERNARD Vincent (221), M. et Mme BIENVENU Kévin (352), M. et Mme BONNET - BELLET Patrick - Fabienne (291), M. CADORET Marc représenté par M. AKDOGAN Enzo (223), M. COLINO Vincent (187), Mme DUMONDIN MARION (94), M. EL HADDAD KARIM représenté par M. et Mme BIENVENU Kévin (263), M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. et Mme LI / FAN . (240), M. LOINTIER Simon (220), M. LONGUET Franck (165), M. OTTENWALTER Jérôme (219), M. et Mme RENARD David (369), M. RENARD Florian (183), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)					

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de Mme BIENVENU Astrid :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2184 voix sur 4366 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. BONNET Patrick :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix

M. AKDOGAN Enzo (345), M. et Mme BAIN Mathias (228), M. BERNARD Vincent (221), M. et Mme BIENVENU Kévin (352), M. et Mme BONNET - BELLET Patrick - Fabienne (291), M. CADORET Marc représenté par M. AKDOGAN Enzo (223), M. COLINO Vincent (187), Mme DUMONDIN MARION (94), M. EL HADDAD KARIM représenté par M. et Mme BIENVENU Kévin (263), M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. et Mme LI / FAN . (240), M. LOINTIER Simon (220), M. LONGUET Franck (165), M. OTTENWALTER Jérôme (219), M. et Mme RENARD David (369), M. RENARD Florian (183), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. BONNET Patrick :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2184 voix sur 4366 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. COLINO Vincent :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix

M. AKDOGAN Enzo (345), M. et Mme BAIN Mathias (228), M. BERNARD Vincent (221), M. et Mme BIENVENU Kévin (352), M. et Mme BONNET - BELLET Patrick - Fabienne (291), M. CADORET Marc représenté par M. AKDOGAN Enzo (223), M. COLINO Vincent (187), Mme DUMONDIN MARION (94), M. EL HADDAD KARIM représenté par M. et Mme BIENVENU Kévin (263), M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. et Mme LI / FAN . (240), M. LOINTIER Simon (220), M. LONGUET Franck (165), M. OTTENWALTER Jérôme (219), M. et Mme RENARD David (369), M. RENARD Florian (183), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. COLINO Vincent :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	251	voix /	10000	voix
M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	17	4366	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2184 voix sur 4366 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. AKDOGAN Enzo, Mme BIENVENU Astrid, M. BONNET Patrick, M. COLINO Vincent, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou 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 de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024

RESOLUTION N° 8 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	1	183	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. RENARD Florian (183)

Ont voté pour :	17	4434	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. AKDOGAN Enzo (345), M. et Mme BAIN Mathias (228), M. BERNARD Vincent (221), M. et Mme BIENVENU Kévin (352), M. et Mme BONNET - BELLET Patrick - Fabienne (291), M. CADORET Marc représenté par M. AKDOGAN Enzo (223), M. COLINO Vincent (187), Mme DUMONDIN MARION (94), M. EL HADDAD KARIM représenté par M. et Mme BIENVENU Kévin (263), M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. et Mme LI / FAN (240), M. LOINTIER Simon (220), M. LONGUET Franck (165), M. OTTENWALTER Jérôme (219), M. et Mme RENARD David (369), M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	1	183	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. RENARD Florian (183)

Ont voté pour :	17	4434	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2218 voix sur 4434 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1000 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
---------------	---	---	--------	-------	------

Ont voté pour :	18	4617	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. AKDOGAN Enzo (345), M. et Mme BAIN Mathias (228), M. BERNARD Vincent (221), M. et Mme BIENVENU Kévin (352), M. et Mme BONNET - BELLET Patrick - Fabienne (291), M. CADORET Marc représenté par M. AKDOGAN Enzo (223), M. COLINO Vincent (187), Mme DUMONDIN MARION (94), M. EL HADDAD KARIM représenté par M. et Mme BIENVENU Kévin (263), M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. et Mme LI / FAN (240), M. LOINTIER Simon (220), M. LONGUET Franck (165), M. OTTENWALTER Jérôme (219), M. et Mme RENARD David (369), M. RENARD Florian (183), M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	18	4617	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
---------------	---	---	--------	-------	------

PV AG ILOT SILO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

LF
FL

Ont voté pour : 18 4617 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2309 voix sur 4617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 105000.00 €



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 105000.00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

L'augmentation du budget est rendue nécessaire au regard des charges de chauffage. L'estimation des dépenses de chauffage avec calcul de la quote-part de l'ILOT SILO est jointe en annexe à la convocation.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	554	voix /	10000	voix
M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554)					
Abstentions :	2	434	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183), M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	15	3629	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2092 voix sur 4183 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS



Le montant total des impayés s'élève à ce jour à 21642.72 €, dont :

- Monsieur ALABAMA : 6412.83 € : assignation délivrée le jugement rendu le
 - Monsieur et Madame SIRAJUL : 1081.78€ : le retard de règlement représente environ 2 trimestres de charges. Sans règlement, une mise en demeure sera adressée.
 - Monsieur TALL : 12659.87 € : un jugement a été rendu le 06/05/2024, il est en cours d'exécution.
- L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Syndic, déclare être parfaitement informée.

Pour information, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE a soldé sa dette le 18/09/2024.

RESOLUTION N° 12 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DU LOT N° 7024 APPARTENANT A MONSIEUR TALL EL HADJI



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

• Monsieur TALL El Hadji
15 avenue Charles de Gaulle
95380 LOUVRES

• Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Un appartement situé au 1er étage du bâtiment G

• constituant le lot :
- n° 7024,

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 15/21 avenue Charles de Gaulle 95380 LOUVRES

- Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 12659.87 € à la date du 18/09/2024 ;
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du lot n° 7024 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'ART 55 du décret du 17 mars 1967 ;
- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente du lot n° 7024 dont le détenteur est propriétaire ;
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à BJA ou à défaut à tout autre avocat ;
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- Décide que les dépenses nécessaires au financement des frais et honoraires de procédure seront imputées en charges communes générales par le biais du budget de fonctionnement courant ;
- Prend acte que le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière sera calculé conformément aux bases contractuelles.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	18	4617	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2309 voix sur 4617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 13 : MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N° 7024 DE MONSIEUR TALL EL HADJI EN VUE DE LEUR VENTE JUDICIAIRE.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale ayant décidé d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

• Monsieur TALL El Hadji
15 avenue Charles de Gaulle
95380 LOUVRES

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Un appartement situé au 1er étage du bâtiment G

- constituant le lot :
- n° 7024,

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 15/21 avenue Charles de Gaulle 95380 LOUVRES

- Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 12659.87 € à la date du 18/09/2024 ;
- Fixe le montant de la mise à prix à 30000.00 Euros.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.

Dans cette hypothèse, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour :

- Autoriser le Syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires, provision qui sera exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif.
- Autoriser le Syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location ;
- Décider de remettre ledit bien en vente.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
---	----	------	--------	-------	------

PV AG ILOT SILO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

LF

FL

FL
Paraphes

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	434	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183), M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	16	4183	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2092 voix sur 4183 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : DETERMINATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES IRRECOUVRABLES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

• Monsieur TALL El Hadji
15 avenue Charles de Gaulle
95380 LOUVRES

• Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Un appartement situé au 1er étage du bâtiment G

• constituant le lot :
- n° 7024,

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 15/21 avenue Charles de Gaulle 95380 LOUVRES

• Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 12659.87 € à la date du 18/09/2024 ;

constate une créance douteuse pour la somme de 12659.87 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

Cette provision fera en conséquence l'objet d'une répartition en charges communes générales entre tous les copropriétaires, au titre de l'exercice comptable au cours duquel elle a été adoptée.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	15	3632	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	3	985	voix /	10000	voix
M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. OTTENWAEALTER Jérôme (219), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2309 voix sur 4617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DU LOT N° 7039 APPARTENANT A MONSIEUR ALABAMA BERTRAND



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

• Monsieur ALABAMA Bertrand
15 avenue Charles de Gaulle
95380 LOUVRES

• Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Un appartement situé au 5ème étage du bâtiment G

• constituant le lot :
- n° 7039,

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 15/21 avenue Charles de Gaulle 95380 LOUVRES

• Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 6412.83 € à la date du 18/09/2024 ;

• Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du lot n° 7039 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'ART 55 du décret du 17 mars 1967 ;

- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente du lot n° 7039 dont le détenteur est propriétaire ;
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à BJA ou à défaut à tout autre avocat ;
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- Décide que les dépenses nécessaires au financement des frais et honoraires de procédure seront imputées en charges communes générales par le biais du budget de fonctionnement courant ;
- Prend acte que le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière sera calculé conformément aux bases contractuelles.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	18	4617	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2309 voix sur 4617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 16 : MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N° 7039 DE MONSIEUR ALABAMA BERTRAND EN VUE DE LEUR VENTE JUDICIAIRE.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- Monsieur ALABAMA Bertrand
15 avenue Charles de Gaulle
95380 LOUVRES

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Un appartement situé au 5ème étage du bâtiment G

- constituant le lot :
- n° 7039,

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 15/21 avenue Charles de Gaulle 95380 LOUVRES

- Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 6412.83 € à la date du 18/09/2024 ;
- Fixe le montant de la mise à prix à 20000.00 Euros.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.

Dans cette hypothèse, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour :

- Autoriser le Syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires, provision qui sera exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif.
- Autoriser le Syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location ;
- Décider de remettre ledit bien en vente.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	434	voix /	10000	voix
M. RENARD Florian (183), M. et Mme SENET Philippe et Marie-Hélène (251)					
Ont voté pour :	16	4183	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2092 voix sur 4183 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 17 : DETERMINATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES IRRECOUVRABLES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

• Monsieur ALABAMA Bertrand
15 avenue Charles de Gaulle
95380 LOUVRES

• Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Un appartement situé au 5ème étage du bâtiment G

• constituant le lot :
- n° 7039,

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 15/21 avenue Charles de Gaulle 95380 LOUVRES

• Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 6412.83 € à la date du 18/09/2024 ;

constate une créance douteuse pour la somme de 6412.83 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

Cette provision fera en conséquence l'objet d'une répartition en charges communes générales entre tous les copropriétaires, au titre de l'exercice comptable au cours duquel elle a été adoptée.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	15	3632	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	3	985	voix /	10000	voix
M. et Mme JIANG JIANXIANG & XUEDAN (554), M. OTTENWAEALTER Jérôme (219), M. et Mme TORCHIN Patrice (212)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2309 voix sur 4617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 18 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.

Cette autorisation a un caractère permanent.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	4617	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	18	4617	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2309 voix sur 4617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 19 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la

PV AG ILOT SILO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

LF EA FC
Paraphes

copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

POINT D'INFORMATION N° 20 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 21 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

2-Foire aux questions (FAQ) NEXITY

NEXITY LAMY met également à disposition de ses clients une FAQ (Foire aux Questions), accessible en ligne, 24H/24 et 7j / 7 sur ordinateur, tablette et smartphone.

Accessible via n'importe quel moteur de recherche, la "FAQ Nexity" contient plus de 300 articles permettant à nos clients de trouver en toute autonomie, par mots clés, les informations et les réponses relatives à la gestion de leur bien.

Ainsi, tout occupant d'un immeuble géré par Nexity, copropriétaire ou locataire, peut notamment trouver des informations sur des thèmes récurrents tels que :

- Lire et comprendre mon compte individuel de charges
- Créer mon Espace Privé MyNexity sur l'application mobile
- Nuisances sonores, bruits et troubles de voisinages, que faire ?
- Les règles à respecter pour réaliser des travaux dans votre appartement
- Un dégât des eaux/une fuite d'eau, que faire ?

Retrouvez la FAQ sur <https://assistance.nexity.fr/>

POINT D'INFORMATION N° 22 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR NOTIFICATION ELECTRONIQUE DE NEXITY



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, l'envoi par notification électronique.

Le montant des frais de notification électronique est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi par notification électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 23 : OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA QUALITE DE L'EAU (ARTICLE 24-11 DE LA LOI DU 10/07/1965)



Vous souhaitez connaître la qualité de l'eau froide distribuée dans votre copropriété?

Rien de plus simple. Le document reçu de la part du fournisseur d'eau est désormais accessible dans votre extranet client mynexity.fr.

Vous pouvez le retrouver dans la rubrique "mon contrat de syndic/ mes documents / les documents de ma copropriété / Informations copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h55.

PV AG ILOT SILO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

LF EA FL
Paraphes

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« 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. »

LE PRÉSIDENT

M. AKDOGAN Enzo


LE SECRÉTAIRE

Mme FOREAU Laurence


LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. LONGUET Franck



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution accep

Résolution refus

Absence de can