

AFFAIRE :

**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 du 08.12.2022

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





**ADRESSE DE L'IMMEUBLE :**  
**RESIDENCE LE MOULIN**  
**RUE CHARLES PEGUY**  
**1 à 9 rue Charles Peguy**  
**95380 LOUVRES**

Téléphone : [REDACTED]

LOUVRES, 08/12/2022

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le jeudi 8 décembre 2022 à 19h00**

Les copropriétaires de la copropriété [REDACTED] se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

SALLE DE REUNION  
 5 RUE CHARLES PEGUY  
 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 :	43	3608	voix /	6576	voix soit	54,87%
Absents :	37	2968	voix /	6576	voix soit	45,13%
<b>Total :</b>	<b>80</b>	<b>6576</b>	<b>voix /</b>	<b>6576</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

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 43 copropriétaires sur 80 sont présents ou représentés et possèdent 3608 voix sur 6576 voix.  
 Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

### Etaient absents :

M. ADET Olivier (93), M. AGGAR Ahcen (61), Mme BAILLY Sophie (78), Mme BALOCHE (77), Mme BUTT AQSA BEGUM (74), Mme CODEGHIN Christine (76), Société COFARIM (77), M. et Mme DA MOTA Marcel (75), Indivision DAMRY - RIVRY (87), SCI DE L OLIVIER (90), M. DESLANDES Benjamin (90), Mme DUBOIS Jacqueline (76), M. DUTERTRE Eric (94), M. EVRARD Jean-Pierre (62), Mme FIXOIS Marie-Agnès (65), Mme FLAMENT Martine (75), Mme FRIOT Mireille (76), Indivision GIRARD BOISSEAU (61), Mme HUOT Michèle (93), M. JACQUART François (77), M. et Mme KATKAY Dogan (77), M. LHOSTE Jean-Bernard (77), SCI LOUVRES INVEST (61), Mme MARCHAL-CHANCELLIER Elise (91), Mme MAUGE Hélène (75), M. et Mme MERRAD (105), Mme MESSENGER Claire (93), M. et Mme MUGABE Jérôme (91), Mme POMBO JESSICA (76), M. RICOEUR Pierre (76), M. RIVALLAIN Joël (64), SCI ROMANEIRA INVEST (76), Mme TCHAGA Grace (75), M. et Mme THOUENS - OUEDRAOGO Genji - Christia (104), SCI TK IMMO (92), M. et Mme TOUSSAINT (91), M. et Mme ZEROUALI Dahmane (87)

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

*[Signature]* YB  
 LM  
 LF 88

Paraphes

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°5</b> Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion de la copropriété du 10/12/2021 au 30/06/2022 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°6</b> Annulation des modalités de reversement du produit de vente de la loge voté en assemblée générale du 12/12/2019 par la résolution n° 22	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°8</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2022	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°9</b> Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°10</b> Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence (pour les périmètre concernés) PJ : flyer de présentation	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°11</b> Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence PJ : Conditions générales d'utilisation	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°12</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de UN an	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°13</b> 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)	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°14</b> 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).	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°15</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 pour un montant de 385470.00 €	<b>Page 10</b>

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

LH  
Paraphes

<b>Résolution n°16</b>	<b>Page 11</b>
Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 pour un montant de 385470.00 €	
<b>Résolution n°17</b>	<b>Page 11</b>
Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	
<b>Résolution n°18</b>	<b>Page 11</b>
Intérêts de placement du fonds travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)	
<b>Résolution n°19</b>	<b>Page 12</b>
Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes	
<b>Résolution n°20</b>	<b>Page 12</b>
Ratification du contrat d'assurances multirisques immeuble souscrit par le Syndic pour le compte du Syndicat des copropriétaires et conformément au contrat de mandat de Syndic	
<b>Résolution n°21</b>	<b>Page 13</b>
Information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire (Loi Climat et Résilience du 22/08/2021)	
<b>Résolution n°22</b>	<b>Page 13</b>
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en isolation thermique des rez-de-chaussée des 5 bâtiments	
PJ : - proposition SOUTILLE	
- proposition FBR	
<b>Résolution n°23</b>	<b>Page 14</b>
Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 22 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)	
<b>Résolution n°24</b>	<b>Page 15</b>
Valorisation des Certificats d'Economies d'Energie	
<b>Résolution n°25</b>	<b>Page 15</b>
Audit du règlement de copropriété pour sa mise en conformité avec la loi ELAN - désignation d'un cabinet d'avocat	
PJ : proposition GOLDBERG ET MASSON / BJA / AUDINEAU	
<b>Résolution n°26</b>	<b>Page 17</b>
Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity	
<b>Résolution n°27</b>	<b>Page 17</b>
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).	
<b>Résolution n°28</b>	<b>Page 18</b>
Information sur l'Espace Privé Mynexity	
<b>Résolution n°29</b>	<b>Page 18</b>
Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile	





## PROCÈS VERBAL

### RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

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

Est candidat :

- M. SANTERRE Edouard

#### Vote sur la candidature de M. SANTERRE Edouard :

Présents et Représentés ou	43	3608	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3608	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1805 voix sur 3608 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. SANTERRE Edouard.**

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic au président de séance.

### RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Sont candidats :

- Mme BOURG Yvette
- M. MANCEAU Lhotaire

#### Vote sur la candidature de Mme BOURG Yvette :

Présents et Représentés ou	43	3608	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3608	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1805 voix sur 3608 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la candidature de M. MANCEAU Lhotaire :

Présents et Représentés ou	43	3608	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3608	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1805 voix sur 3608 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme BOURG Yvette, M. MANCEAU Lhotaire**

### 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	43	3608	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3608	voix /	6576	voix

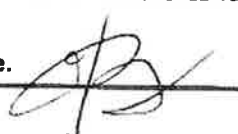
Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1805 voix sur 3608 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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 808  
 LT

**POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Monsieur SANTERRE, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

**POINT D'INFORMATION N° 5 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITE DU SYNDIC SUR LA GESTION DE LA COPROPRIETE DU 10/12/2021 AU 30/06/2022**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du compte-rendu de gestion de Nexity, en prend acte.

**RESOLUTION N° 6 : ANNULATION DES MODALITES DE REVERSEMENT DU PRODUIT DE VENTE DE LA LOGE VOTE EN ASSEMBLEE GENERALE DU 12/12/2019 PAR LA RESOLUTION N° 22**

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

Préambule : dans sa résolution n° 22 de l'assemblée générale du 12/12/2019, les copropriétaires ont adopté l'affectation du produit de la vente des lots 229-230-231 de la manière suivante :

- affectation de 50 % du produit de la vente au fonds travaux Loi Alur,
- redistribution des 50 % restants du produit de la vente aux copropriétaires, à la date de signature de l'acte authentique.

La vente des lots 229-230-231 a été signée le 24/03/2022 pour un montant net vendeur de 167650.00 €, qui ont été crédités sur le compte de charges de l'exercice clôturé le 30/06/2022.

L'assemblée générale a pu ainsi constater dans la résolution n° 7 de la présente assemblée générale que ce produit permet de générer un excédent budgétaire de 60411.11 €.

Sans ce produit de la vente, et sans le 1er bouclier tarifaire, les dépenses de la copropriété pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 aurait été de 394132.08 €, et aurait donc engendré un déficit budgétaire de 128202.08 €, lequel aurait été appelé aux copropriétaires après l'assemblée générale. L'augmentation du coût du combustible est la principale explication de ce déficit.

Ainsi, en maintenant la produit de la vente au crédit du compte de charges de la copropriété, nous permettons à chaque copropriétaire d'avoir un reste à charge à 0 d'une part, et de bénéficier également d'un crédit de charges.

Les augmentations continues du prix du gaz et l'incertitude quant à la poursuite ou non du bouclier tarifaire en 2023 nous amènent donc à vous proposer d'annuler le vote de la résolution n° 22 de l'assemblée générale du 12/12/2019, ce qui nous semble être la meilleure option envisageable dans l'intérêt de chacun. En effet, le crédit de charges d'un montant de 60411.11 € pourrait permettre de financer 100 % des travaux, objet de la résolution n° 22 de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et après avoir délibéré, décide d'annuler la résolution n° 22 de l'assemblée générale du 12/12/2019 et de maintenir 100 % du produit de la vente du logement de fonction au crédit du compte de charges de la copropriété pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	3608	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3608	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 7 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022**

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

L'Assemblée Générale approuve

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

• sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, 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 205518.89 € pour les opérations courantes, faisant ressortir un solde créditeur de 60411.11 €. Ce solde créditeur est dû au produit de la vente de l'appartement de fonction, pour un montant de 167650.00 €.

• un montant total de charges nettes de 50810.49 € pour les travaux et opérations exceptionnelles, correspondant aux travaux de réfection totale de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment 5, votés en assemblée générale du 09/12/2021 pour un montant de 52777.84 €, et faisant ressortir un solde créditeur de 1967.35 €.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	3608	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3608	voix /	6576	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1805 voix sur 3608 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 8 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 30/06/2022**

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 30/06/2022.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	3608	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3608	voix /	6576	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1805 voix sur 3608 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 9 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY 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 NEXITY 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 €, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919),

pour une durée de 2 ans.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/01/2023 et prendra fin le 31/12/2024. La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à 16462.50 € HT, soit 19755.00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

La rémunération sera fixe pour la durée 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 SANTERRE, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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 88 47 Paraphes



**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	3608	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	2	179	voix /	6576	voix
M. ADET Laurent (75), M. et Mme SKRZYPEK - DE HARO (154)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	41	3429	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 10 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE (POUR LES PERIMETRE CONCERNES)

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

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le XX/XX/XXXX pour prendre fin le XX/XX/XXXX.

Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme en cours de contrat par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de celui-ci (mandat pluriannuel),

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à .....€ HT, soit .....€ TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat de syndic.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	3608	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	39	3288	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	4	320	voix /	6576	voix

Mme CATALANO Elisabetta (77), Mme COLOMBAIN SYLVIE (94), Mme GASTAL Elodie (75), M. LEJOT Eric (74)

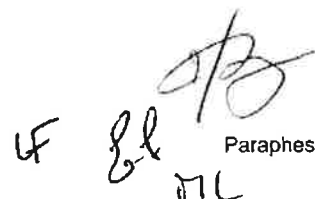
Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de Mme CODEGHINI Christine (76 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 44 totalisant 3684 voix sur 6576 voix.

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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  


## RESOLUTION N° 11 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE A DISTANCE PAR VISIO-CONFERENCE

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

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

C'est ainsi que NEXITY a développé une solution intégrée accessible directement depuis l'Espace Privé Client du copropriétaire via [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr).

La solution proposée aux copropriétaires est basée tout à la fois sur :

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;
- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile mynexity.fr.

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal/an avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de 133.33 € HT, soit 160.00 € TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales, et facturé à compter de l'année 2021.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	39	3260	voix /	6576	voix
Abstentions :	1	75	voix /	6576	voix
Mme GASTAL Elodie (75)					
Ont voté pour :	4	349	voix /	6576	voix
Mme CATALANO Elisabetta (77), Mme COLOMBAIN SYLVIE (94), M. LEJOT Eric (74), M. et Mme SKRZYPEK - DE HARO . (104)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1805 voix sur 3609 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

ES

Paraphes

ML

## RESOLUTION N° 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE UN AN

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

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- M. SANTERRE Edouard
- M. GENDRE Francis
- M. MANCEAU Lhotaire
- Mme GERARD .
- Mme CODEGHINI Christine

### Vote sur la candidature de M. SANTERRE Edouard :

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	44	3684	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la candidature de M. GENDRE Francis :

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	1	94	voix /	6576	voix
Mme COLOMBAIN SYLVIE (94)					
Ont voté pour :	43	3590	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la candidature de M. MANCEAU Lhotaire :

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	1	94	voix /	6576	voix
Mme COLOMBAIN SYLVIE (94)					
Ont voté pour :	43	3590	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la candidature de Mme GERARD . :

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. SBEITY Julien représenté par M. SANTERRE Edouard (91)					
Abstentions :	1	94	voix /	6576	voix
Mme COLOMBAIN SYLVIE (94)					
Ont voté pour :	42	3499	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la candidature de Mme CODEGHINI Christine :

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	169	voix /	6576	voix
Mme COLOMBAIN SYLVIE (94), Mme GASTAL Elodie (75)					
Ont voté pour :	42	3515	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. SANTERRE Edouard, M. GENDRE Francis, M. MANCEAU Lhotaire, Mme GERARD ., Mme CODEGHINI Christine, 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 30/06/2023

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

*Handwritten signatures and initials:*  
 VF / 3 88  
 JLC

# **RESOLUTION N° 13 : 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 1000.00 € 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 ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	44	3684	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

# **RESOLUTION N° 14 : 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 5000.00 € 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 ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre : M. et Mme SKRZYPEK - DE HARO (104)	1	104	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3580	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

# **RESOLUTION N° 15 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023 POUR UN MONTANT DE 385470.00 €**

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

Lors de l'Assemblée Générale du 09/12/2021, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/07/2022 au 30/06/2023 a été adopté pour un montant de 266000.00 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 385470.00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

L'augmentation de ce budget est rendue nécessaire par la très forte hausse du prix du combustible. Bien que le syndicat des copropriétaires soit éligible au bouclier tarifaire, les délais d'instruction par ENGIE sont extrêmement longs, d'une part, et d'autres parts, le bouclier est versé sous la forme d'une facture d'avoir par le chauffagiste. Par conséquent, en attendant de recevoir les avoirs, la CIEC facture en tenant compte du prix du gaz au moment de l'émission de la facture. Nous devons donc régler des factures intégrant la hausse du prix du gaz et ne pouvons donc pas tenir compte dans le budget du montant du bouclier tarifaire. De plus, à ce jour, nous ne savons pas si le bouclier tarifaire sera ou non reconduit en 2023 et si oui, sous quelle forme.

L'assemblée générale prend acte qu'en cas de possibilité de reversement du bouclier tarifaire aux copropriétaires en cours d'exercice, le nécessaire sera fait.

## **Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre : M. ADET Laurent (75), M. SBEITY Julien représenté par M. SANTERRE Edouard (91)	2	166	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	42	3518	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1843 voix sur 3684 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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*  
*JP*  
*RL*

## RESOLUTION N° 16 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 POUR UN MONTANT DE 385470.00 €

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 01/07/2023 au 30/06/2024. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 385470.00 € 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'assemblée générale prend acte qu'en cas de possibilité de reversement du bouclier tarifaire aux copropriétaires en cours d'exercice, le nécessaire sera fait.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	2	166	voix /	6576	voix
M. ADET Laurent (75), M. SBEITY Julien représenté par M. SANTERRE Edouard (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	42	3518	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1843 voix sur 3684 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 17 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE

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

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'un minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5 % du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date ;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux ;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. SBEITY Julien représenté par M. SANTERRE Edouard (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3593	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 18 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

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

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

ES

Paraphes

Signature

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. SBEITY Julien représenté par M. SANTERRE Edouard (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	43	3593	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1843 voix sur 3684 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 19 : 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 :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	1	62	voix /	6576	voix
Mme RAYE Djodie représentée par M. et Mme ZAJAC . (62)					
Ont voté pour :	43	3622	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1812 voix sur 3622 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 20 : RATIFICATION DU CONTRAT D'ASSURANCES MULTIRISQUES IMMEUBLE SOUSCRIT PAR LE SYNDIC POUR LE COMPTE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ET CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC**

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

Préambule : le contrat d'assurance multirisques immeuble GROUPAMA (courtier ASSURIMO) a fait l'objet d'une mise en concurrence par le courtier NEXITY SOLUTIONS ASSURANCE. Deux compagnies (ALLIANZ et SMA) ont répondu à l'appel d'offres. Les deux offres étaient inférieures au montant du contrat GROUPAMA. Le contrat GROUPAMA arrivait à échéance au 31/12/2022. Or, le préavis de résiliation est de deux mois, soit au plus tard le 31/10/2022. A défaut d'avoir résilié le contrat avant le 31/10/2022, le contrat aurait été reconduit tacitement, faisant perdre à la copropriété la possibilité d'une économie sur le coût de ce contrat.

Par conséquent, en accord avec votre conseil syndical, la proposition ALLIANZ d'un montant de 11410.00 € a été souscrit pour prise d'effet au 01/01/2023. Le contrat GROUPAMA a été résilié dans les délais impartis et prendra fin le 31/12/2022. La souscription du nouveau contrat génère une économie de 3082.65 €.

L'Assemblée Générale prend acte que le Syndic, conformément à son mandat, a souscrit, pour le compte du Syndicat des copropriétaires, à compter du 01/01/2023 une police d'assurances multirisques immeuble auprès de la compagnie ALLIANZ représentée par NEXITY Solutions Assurances, filiale de NEXITY LAMY SAS, en qualité de courtier moyennant une prime annuelle de 11410.00 € TTC.

Le contrat est souscrit pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction.

Conformément à l'ART 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à traiter au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires avec NEXITY Solutions Assurances, filiale de NEXITY LAMY SAS, en qualité de courtier, pour régulariser la souscription du contrat.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

Ont voté pour : 44 3684 voix / 6576 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1843 voix sur 3684 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **POINT D'INFORMATION N° 21 : INFORMATION SUR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) OBLIGATOIRE (LOI CLIMAT ET RESILIENCE DU 22/08/2021)**

Depuis la loi Energie-Climat de 2019, la performance énergétique d'un logement est intégrée à la définition de la décence, au même titre qu'une arrivée d'eau potable ou l'absence de nuisibles. Et pour louer votre logement, ce dernier doit respecter toutes ces dispositions. La loi Climat et Résilience de 2021 va plus loin, et le niveau minimal de performance énergétique va progressivement être rehaussé.

À compter du 25 août 2022, l'éco conditionnalité s'appliquera sur tout le territoire. Ainsi, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G fera l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne pourra excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire. En clair, dans moins d'un an, il sera impossible d'augmenter le loyer d'un logement classé F ou G lors d'un changement de locataire, et ce quelle que soit la commune de France dans laquelle se situe le logement.

De plus l'indexation du loyer ne pourra plus être appliquée pour les logements des classes F et G. Le loyer de ces logements ne pourra donc plus augmenter en cours de bail ; il sera en quelque sorte figé.

Un deuxième phase viendra empêcher la mise en location des logements énergivores :

À compter du 1er janvier 2025, les logements classés G (environ 600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;

À compter du 1er janvier 2028, les logements classés F (environ 1.200.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;

À compter du 1er janvier 2034, les logements classés E (environ 2.600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

Afin de rehausser les étiquettes énergétiques des logements, les copropriétés concernées doivent envisager des travaux de rénovation énergétique. »

La loi Climat et résilience du 22/08/2021 rend obligatoire le vote par l'assemblée générale de la copropriété d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).

L'objectif de ce PPT est de favoriser l'entretien de l'immeuble et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique : que chaque copropriété dispose d'un outil répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre.

Le PPT identifie pour chaque opération / scénario les priorités, une estimation des coûts induits, et les modalités de financement et aides disponibles. Actualisable tous les 10 ans, le PPT doit être mise en place pour toutes les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, de plus de 15 ans.

Pour la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux, la loi Climat et résilience impose pour toutes les copropriétés dont le Permis de Construire est antérieure au 1/1/2013 l'établissement d'un Diagnostic de Performance Énergétique collectif.

L'ensemble du dispositif doit conduire une stratégie d'entretien pérenne des bâtiments et l'amélioration de la performance thermique des immeubles au moment où les logements à forte consommation d'énergie (Etiquette E, F et G) seront progressivement interdits à la location, et dès 2023 pour une fraction de ceux classés G.

Afin de permettre aux copropriétés et aux copropriétaires de répondre à leurs obligations, Nexity consulte actuellement des prestataires, justifiant des compétences requises pour réaliser ces missions.

Votre gestionnaire partagera avec le conseil syndical l'offre la mieux adaptée à votre copropriété. Celle-ci sera soumise à la plus proche assemblée générale.

## **RESOLUTION N° 22 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN ISOLATION THERMIQUE DES REZ-DE-CHAUSSEE DES 5 BATIMENTS**

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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 88 - Paraphes  
MC

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : mise en isolation thermique des rez-de-chaussée des 5 bâtiments
- Retient la proposition présentée par l'entreprise SOUTILLE pour un montant de 44306.94 Euros TTC
- Approuve :

Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1780.00 Euros TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 2.5 % HT du montant total HT de l'opération.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100 %, exigibilité : 01/01/2023.

#### Vote sur la proposition DEVIS SOUTILLE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	5	410	voix /	6576	voix
M. ADET Laurent (75), Mme GROSS Delphine (93), M. GROSS Jean-Christophe (76), Indivision JOUBERT . (90) M. TREGARAUD Maxime (76)					
Abstentions :	2	180	voix /	6576	voix
Mme BOURDIAU Florence (76), M. et Mme SKRZYPEK - DE HARO . (104)					
Ont voté pour :	37	3094	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1753 voix sur 3504 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition DEVIS SOUTILLE ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

#### RESOLUTION N° 23 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 22 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

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

A la suite du vote des travaux de mise en isolation thermique des rez-de-chaussée des 5 bâtiments, décidés à la résolution n° 22 de la présente assemblée générale, pour un budget global de XXXXX Euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

L'assemblée générale décide :

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 17664.40 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/10/2022 au titre des fonds travaux ALUR, en charges communes générales.
- selon l'échéancier suivant :
  - Montant : 100 % , le : 01/01/2023.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	39	3260	voix /	6576	voix

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

88

Paraphes  
NL



Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	5	424	voix /	6576	voix

Mme CATALANO Elisabetta (77), Mme COLOMBAIN SYLVIE (94), Mme GASTAL Elodie (75), M. LEJOT Eric (74), M. et Mme SKRZYPEK - DE HARO . (104)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 3289 voix sur 6576 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 24 : VALORISATION DES CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIE



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

Les Certificats d'Economies d'Energie (CEE) constituent un dispositif mis en place par l'Etat pour inciter notamment les copropriétés à la réalisation d'opérations d'efficacité énergétique par le financement de travaux d'économies d'énergie.

L'Assemblée Générale a décidé la réalisation de travaux de mise en isolation thermique des rez-de-chaussée des 5 bâtiments.

Cette opération est éligible à l'obtention de Certificats d'Economies d'Energie.

En conséquence l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré :

- décide de faire valoriser les Certificats d'Economies d'Energie ;
- mandate NEXITY LAMY pour régulariser une proposition et réaliser toutes démarches administratifs nécessaires à l'obtention de cette contribution financière.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	44	3684	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1843 voix sur 3684 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 25 : AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE POUR SA MISE EN CONFORMITE AVEC LA LOI ELAN - DESIGNATION D'UN CABINET D'AVOCAT



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

Préambule : Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

### Article 1

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

### Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

### Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

28

Paraphes

TIC

## Article 6-4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndic de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, et 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale après avoir :

- entendu toutes informations du Syndic ;
- pris connaissance des conditions essentielles des propositions notifiées ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- décide de la réalisation d'un audit du règlement de copropriété relatif à sa mise en conformité avec les articles 1, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 ;
- (EN OPTION et de son adaptation aux évolutions réglementaires prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

- retient la proposition de ..... pour un montant de ... ..... Euros TTC.
- prend acte que le coût de réalisation de l'audit sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales, et financé dans le cadre du budget de fonctionnement courant.

**Vote sur la proposition proposition GOLDBERG ET MASSON :**

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	29	2430	voix /	6576	voix
Abstentions :	6	528	voix /	6576	voix
Mme COLOMBAIN SYLVIE (94), M. et Mme DE SOUSA - CUVELLIER . (90), Mme RAYE Diodie représentée par M. et Mme ZAJAC (62) M. SBEITY Julien représenté par M. SANTERRE Edouard (91), M. et Mme SKRZYPEK - DE HARO . (104), M. et Mme ZAJAC (87)					
Ont voté pour :	9	726	voix /	6576	voix
M. ADET Laurent (75), M. COILLOT Frédéric (89), Mme GASTAL Elodie (75), M. et Mme GILLOT Pascal (64), Indivision GRENET - BRESSAT (91), Indivision JOUBERT (90), M. LEJOT Eric (74), M. et Mme MANCEAU Lhotaire (92), M. TREGARAUD Maxime (76)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1579 voix sur 3156 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*



**Vote sur la proposition proposition BJA :**

Présents et Représentés ou	44	3684	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	41	3412	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	198	voix /	6576	voix
Mme COLOMBAIN SYLVIE (94), M. et Mme SKRZYPEK - DE HARO . (104)					
Ont voté pour :	1	74	voix /	6576	voix
M. LEJOT Eric (74)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1744 voix sur 3486 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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  
  
 Paraphes  
  
 DL

**Vote sur la proposition proposition AUDINEAU :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	44	3684	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	41	3412	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	198	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	1	74	voix /	6576	voix

Mme COLOMBAIN SYLVIE (94), M et Mme SKRZYPEK DE HARO (104);  
M LEJOT Eric (74)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1744 voix sur 3486 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.**

### **POINT D'INFORMATION N° 26 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE 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, la notification par lettre recommandée électronique (LRE). Le montant des frais de notification par LRE 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 d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

### **POINT D'INFORMATION N° 27 : 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

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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 88 ru

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° 28 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY 1

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](http://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

## POINT D'INFORMATION N° 29 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE 1

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 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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h13.

PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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    
Paraphes  
ML

**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. »

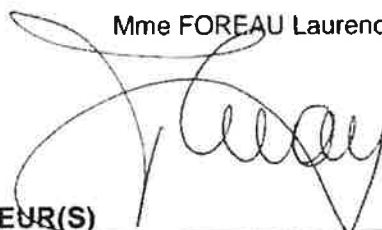
**LE PRESIDENT**

M. SANTERRE Edouard



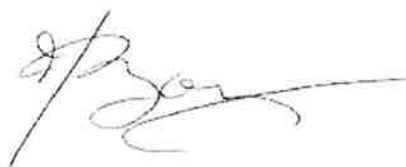
**LE SECRETAIRE**

Mme FOREAU Laurence

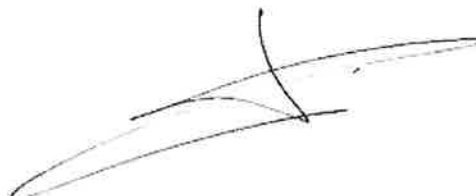


**LE(S) SCRUTATEUR(S)**

Mme BOURG Yvette



M. MANCEAU Lhotaire



**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 acceptée



Résolution refusée



Absence de candidats



Vote sans objet



Aucune voix exprimée



Point d'information



PV AG RESIDENCE LE MOULIN

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

