

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 07.12.2023

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 Péguy  
95380 LOUVRES

Téléphone : 03.44.67.10.15

LOUVRES, 07/12/2023

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 7 décembre 2023 à 19h00

Les copropriétaires de la copropriété [REDACTED] 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 :	41	3457	voix /	6576	voix soit	52,57%
Absents :	39	3119	voix /	6576	voix soit	47,43%
<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.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, au Président du conseil syndical.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 41 copropriétaires sur 80 sont présents ou représentés et possèdent 3457 voix sur 6576 voix.  
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

### Etaient absents :

M. ADET Laurent (75), M. ADET Olivier (93), Société ALIMAX INVEST (77), Mme BAILLY Sophie (78), Mme BALOCHE (77), Indivision BLAIZOT - DEOTTE Adrien Cécile (76), Mme BOURDIAU Florence (76), Mme BUTT AQSA BEGUM (74), Société COFARIM (77), M. et Mme DA MOTA Marcel (75), SCI DE L'OLIVIER (90), M. DENAUX Pierre (91), M. DESLANDES Benjamin (90), SCI DU MOULIN PÉGUY (62), Mme DUBOIS Jacqueline (76), M. DUTERTRE Enc (94), M. EVRARD Jean-Pierre (62), Mme FIXOIS Marie-Agnès (65), Mme FRIOT Mireille (76), Mme GASTAL Elodie (75), Indivision GIRARD BOISSEAU (61), M. et Mme HEOMA&UWAWUIKE Ndubusi&Happiness (87), M. JACQUART François (77), Indivision JOUBERT (90), M. et Mme KABASHA&UWERA Rémy&Cécile (104), M. et Mme KATKAY Dogan (77), M. LE BRAS Stéphane (75), M. L'HOSTE Jean-Bernard (77), SCI LOUVRES INVEST (61), Mme MARCHAL-CHANCELLIER Elise (91), Mme MAUGE NATHALIE (75), M. et Mme MERRAD (105), Mme MESSENGER Claire (93), Mme RAYE Djodie (62), M. RICOEUR Patrick (76), SCI ROMANEIRA INVEST (76), M. RUIZ Sylvie (94), SCI TK IMMO (92), 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

LF 83  
LH CC

## 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 01/07/2022 au 30/06/2023 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°6</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2023	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°8</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 2 ans	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°9</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 6</b>
<b>Résolution n°10</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 7</b>
<b>Résolution n°11</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 pour un montant de 345000.00 €	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°12</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 pour un montant de 345000.00 €	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°13</b> Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°14</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>Page 8</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

LF      28  
CA      CC

# **Résolution n°15**

**Page 9**

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

# **Résolution n°16**

**Page 9**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection totale de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment 3

- proposition SIEREC

# **Résolution n°17**

**Page 10**

Décision d'affecter l'excédent budgétaire de l'exercice 2022/2023 au financement des travaux de réfection totale de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment 3

# **Résolution n°18**

**Page 10**

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 16 par le fonds travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

# **Résolution n°19**

**Page 10**

Information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) et le Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPEC) obligatoires (Loi Climat et Résilience du 22/08/2021)

# **Résolution n°20**

**Page 12**

Décision à prendre relative à l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif

PJ :

- proposition SOCOTEC
- proposition URBANIS
- proposition ACCEO
- proposition AGOTHERM
- proposition ASCAUDIT

# **Résolution n°21**

**Page 14**

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 20 par le fonds travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

# **Résolution n°22**

**Page 14**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

# **Résolution n°23**

**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°24**

**Page 15**

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

# **Résolution n°25**

**Page 15**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

LN 28  
LF CC

## 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 ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 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.**

### RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Sont candidats :

- M. MANCEAU Lhotaire
- Mme CODEGHINI Christine

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

### 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 ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	41	3457	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 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

LF LN CC

**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 01/07/2022 AU 30/06/2023**

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

**RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023**

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

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, 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 343679,12 € pour les opérations courantes, faisant apparaître un excédent budgétaire de 41790.88 €.
- un montant total de charges nettes de 49 079.20 € pour les travaux et opérations exceptionnelles suivants :
  - MISE EN ISOLATION THERMIQUE DES REZ DE CHAUSSEE : votés en assemblée générale du 08/12/2022 pour un montant de 47 346,86 €, réalisés pour un montant de 49 079,20 €, et faisant ressortir un déficit budgétaire de 1 732,34 €.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Ont voté pour :	40	3366	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1684 voix sur 3366 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 7 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 30/06/2023**

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 30/06/2023.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 2 ANS**

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

Sont candidats :

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

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	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

8-1

LN

LF

CC

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	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	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	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	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	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	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. SANTERRE Edouard :**

Présents et Représentés ou	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	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. GENDRE Francis, Mme GERARD ., Mme CODEGHINI Christine, M. MANCEAU Lhotaire, M. SANTERRE Edouard, 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 2 ans et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/06/2025

**RESOLUTION N° 9 : 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	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	41	3457	voix /	6576	voix

SS

LA

CC

LF

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



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 : 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 € 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 :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	41	3457	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° 11 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 POUR UN MONTANT DE 345000.00 €**

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

Lors de l'Assemblée Générale du 08/12/2022, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/07/2023 au 30/06/2024 a été adopté pour un montant de 385470.00 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice à 345000.00 €, conformément au détail remis en séance.

### **Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	2	155	voix /	6576	voix
M. et Mme GILLOT Pascal (64), M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	39	3302	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 12 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025 POUR UN MONTANT DE 345000.00 €**

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 01/07/2024 au 30/06/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 345000.00 € 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.

### **Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	4	324	voix /	6576	voix
M. et Mme GILLOT Pascal (64), Mme GROSS Delphine (93), M. GROSS Jean-Christophe (76), M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	37	3133	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

CF  
un  
cc

# **RESOLUTION N° 13 : 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

Nouvel article 14-2-1 de la Loi du 10 juillet 1965 :

IMMEUBLES CONCERNÉS : Copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation dont la date de réception des travaux de construction est de plus de 10 ans.

UTILISATION : Financement des dépenses suivantes portant sur :

- l'élaboration du PPT obligatoire, le cas échéant, du DTG ;
- la réalisation des travaux prévus dans PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2-1 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 :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Ont voté pour :	40	3366	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 : 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

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 :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	40	3366	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

88

LN

LF

cc

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 15 : 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 :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	6576	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	41	3457	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 16 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REFECTION TOTALE DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE-TERRASSE DU BATIMENT 3**

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection totale de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment 3
- Retient la proposition présentée par l'entreprise SIEREC pour un montant de 70979.92 Euros TTC.

Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1830.00 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 : 01/01/2024.

### **Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	2	169	voix /	6576	voix
Mme GROSS Delphine (93), M. GROSS Jean-Christophe (76)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	39	3288	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 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 CC

### RESOLUTION N° 17 : DECISION D'AFFECTER L'EXCEDENT BUDGETAIRE DE L'EXERCICE 2022/2023 AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION TOTALE DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE-TERRASSE DU BATIMENT 3

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

L'Assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, et après avoir délibéré, décide d'affecter l'excédent budgétaire de l'exercice 2022/2023 au financement des travaux de réfection totale de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment 3, soit la somme de 41790.88 €.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	3	260	voix /	6576	voix
Mme GROSS Delphine (93), M. GROSS Jean-Christophe (76), M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Abstentions :	0	0	voix /	6576	voix
Ont voté pour :	38	3197	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 18 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 16 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

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

A la suite du vote des travaux de réfection totale de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment 3 décidés à la résolution n° 16 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 74875.38 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 33084.50 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/10/2023 au titre des fonds travaux ALUR, en charges communes générales ;

- selon l'échéancier suivant :

- Montant : 100 %, le : 01/01/2024.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	41	3457	voix /	6576	voix
Ont voté contre :	2	169	voix /	6576	voix
Mme GROSS Delphine (93), M. GROSS Jean-Christophe (76)					
Abstentions :	1	91	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91)					
Ont voté pour :	38	3197	voix /	6576	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1684 voix sur 3366 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### POINT D'INFORMATION N° 19 : INFORMATION SUR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) ET LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF (DPEC) OBLIGATOIRES (LOI CLIMAT ET RESILIENCE DU 22/08/2021)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est venue imposer aux copropriétés l'obligation de faire établir un diagnostic de performance énergétique "nouvelle formule" et un plan pluriannuel de travaux.

Qui est concerné ?

LES IMMEUBLES À USAGE PARTIEL OU TOTAL D'HABITATION donc les syndicats de copropriétés et les monopropriétés.

Quelles obligations ?

Réaliser un DPE COLLECTIF -> pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé avant le 1/1/2013 D'ICI 2026.

Réaliser un PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX -> pour les immeubles de plus de 15 ans D'ICI 2025.

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  
LN  
cc

**Le DPE COLLECTIF :** Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais opposable. Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés. Dans le cas d'un logement collectif, il est possible de faire réaliser un seul DPE pour l'immeuble qui pourra profiter à tous les propriétaires si ceux-ci désirent faire réaliser le DPE de leur appartement à partir des données de l'immeuble. Néanmoins, un copropriétaire ayant réalisé des travaux dans son logement gardera toujours la possibilité de remplacer ce DPE généré à partir des données collectives par un DPE individuel pour mieux valoriser les travaux entrepris.

**Le PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : PRINCIPE (ARTICLE 14-2 DU 10 /07/1965) :** Obligation de réaliser un plan pluriannuel de travaux pour les immeubles de plus de 15 ans :

- A actualiser tous les 10 ans.
- Réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique, voire à partir d'un Diagnostic Technique Global (DTG).
- Réalisé par un professionnel dont les compétences sont définies par décret.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. A défaut de transmission du PPT dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le PPT transmis ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

#### CONTENU DU PPT :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- L'estimation du niveau de performance énergétique des travaux mentionnés.
- L'estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.
- Si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.
- LES TRAVAUX PRESCRITS DANS LE PPT ET LEUR ÉCHÉANCIER SONT INTÉGRÉS DANS LE CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE.
- INSCRIPTION À L'ORDRE DU JOUR DES MODALITÉS D'ÉLABORATION DU PPT À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.
- PRÉSENTATION ET APPROBATION DU PROJET DE PPT À L'AG SUIVANT SON ÉLABORATION À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
- Si approbation du PPT, inscription à l'ordre du jour des décisions de mise en œuvre des échéancier du PPT
- Si non adopté, inscription de son approbation à chaque AG suivante.

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 antérieur 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.

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

83  
UF LN CC

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.

Le projet de PPT proposé comporte, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du Diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu l'Art L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation. :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Un DPE collectif;
- L'estimation du niveau de performance énergétique que les travaux mentionnés permettent d'atteindre;
- L'estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

## **RESOLUTION N° 20 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) INCLUANT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF**

(X)

PJ :

- PROPOSITION SOCOTEC
- PROPOSITION URBANIS
- PROPOSITION ACCEO
- PROPOSITION AGOTHERM
- PROPOSITION ASCAUDIT

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

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de l'élaboration par un tiers, disposant des compétences et des garanties fixées par décret n° 2022-663 du 25 avril 2022, d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT). Cette obligation a été fixée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans.

Le projet de PPT proposé comporte, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du Diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu l'Art L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation. :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Un DPE collectif;
- L'estimation du niveau de performance énergétique que les travaux mentionnés permettent d'atteindre;
- L'estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Avis du Syndic :

Afin de permettre à la copropriété d'anticiper au mieux les dépenses futures et ajuster la cotisation du fonds travaux en conséquence, le syndic invite les copropriétaires à faire réaliser le projet de plan pluriannuel pour leur copropriété.

Le document comporte notamment le diagnostic de performance énergétique collectif comprenant les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance individuel nécessaire dans le cadre de la location et achat des logements.

Par ailleurs, les sommes disponibles sur le fonds travaux peuvent être utilisées pour financer le PPT.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des explications du Syndic
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide de faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) obligatoires

• Relie la proposition présentée par ..... pour un montant de ... Euros TTC.

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  
un cc

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance de l'étude technique, 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 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre de l'élaboration du PPT s'élèvent à 360 € TTC (forfait minimum).

Il est précisé que le coût de l'élaboration du projet de PPT incluant le DPEC, et les honoraires du syndic sera réparti 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 : 01/01/2024.

L'assemblée générale prend acte que le contenu du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement. Le Syndic, en liaison avec le Conseil Syndical inscrira à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'approbation du projet de plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de sa mise en œuvre.

**Vote sur la proposition PROPOSITION SOCOTEC :**

Présents et Représentés ou	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	39	3290	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	167	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91), Mme POMBO JESSICA (76)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	6576	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1646 voix sur 3290 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition PROPOSITION URBANIS :**

Présents et Représentés ou	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	39	3290	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	167	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91), Mme POMBO JESSICA (76)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	6576	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1646 voix sur 3290 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition PROPOSITION ACCEO :**

Présents et Représentés ou	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	39	3290	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	167	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91), Mme POMBO JESSICA (76)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	6576	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1646 voix sur 3290 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition PROPOSITION AGOTHERM :**

Présents et Représentés ou	41	3457	voix /	6576	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	39	3290	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	167	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91), Mme POMBO JESSICA (76)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	6576	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1646 voix sur 3290 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition PROPOSITION ASCAUDIT :**

Présents et Représentés ou	41	3457	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  
ur CC

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	39	3290	voix /	6576	voix
Abstentions :	2	167	voix /	6576	voix
M. et Mme MUGABE Jérôme (91), Mme POMBO JESSICA (76)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	6576	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1646 voix sur 3290 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

## **RESOLUTION N° 21 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 20 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**

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

A la suite du vote de l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif décidé à la résolution n° 20 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 XXXX € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/10/2023 au titre des fonds travaux ALUR, en charges communes générales;

- selon l'échéancier suivant :  
- Montant : 100 %, le : 01/01/2024.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°20 - Décision à prendre relative à l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT)\_, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

## **POINT D'INFORMATION N° 22 : 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 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° 23 : 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.

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  
UN CC



- 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° 24 : 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](http://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° 25 : 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,

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  
DH  
CC

- 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

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h44.

---

88

CF

CC

LA

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

**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. »

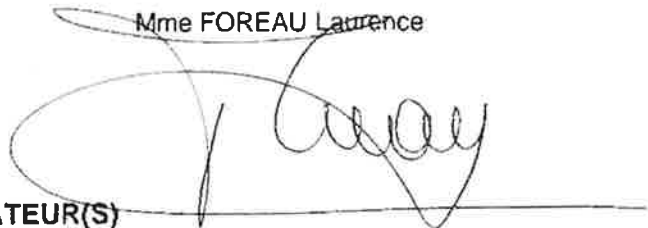
**LE PRESIDENT**

M. SANTERRE Edouard




**LE SECRETAIRE**

Mme FOREAU Laurence

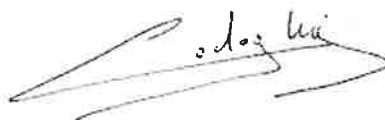


**LE(S) SCRUTATEUR(S)**

M. MANCEAU Lhotaire









Mme CODEGHINI Christine



**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

