

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

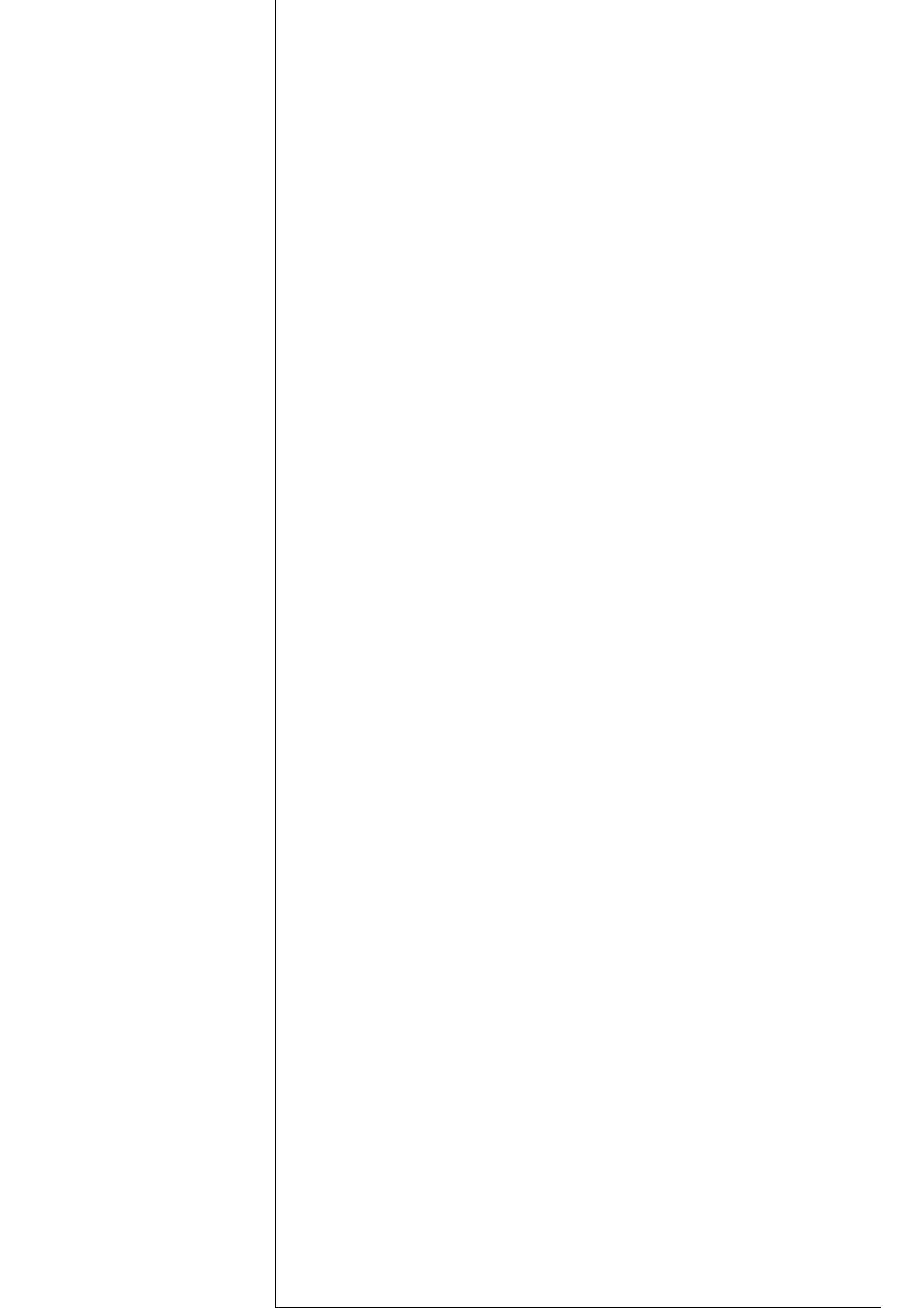
Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

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

- Procès-verbal assemblé générale de l'année 2023

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



**FACE ANNULEE**



**NEXITY CHANTILLY**  
**53-55 RUE DU CONNETABLE**  
**60500 CHANTILLY**

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE :**  
**Résidence des bords de l'Oise**  
**1 AVENUE JEAN JAURES**  
**1-1bis av. Jean Jaurès / 2-2bis rue du 8 mai**  
**1945**  
**95340 PERSAN**

**Téléphone : 03.44.67.10.15**

PERSAN, 06/06/2023

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le mardi 6 juin 2023 à 18h00**

Les copropriétaires de la copropriété Résidence des bords de l'Oise se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

**SALLE DE REUNION DE LA RESIDENCE**  
**HALL D**

**1 AVENUE JEAN JAURES**  
**95340 PERSAN**

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 :	32	6516	voix /	10000	voix soit	65,16%
Absents :	22	3484	voix /	10000	voix soit	34,84%
<b>Total :</b>	<b>54</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</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 32 copropriétaires sur 54 sont présents ou représentés et possèdent 6516 voix sur 10000 voix.**  
**Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

### Etaient absents :

M. BENNOIN Sébastien (111), M. et Mme BILLOIS (242), M. et Mme BLANCHARD - DEMOY (93), M. BOUCOT JEAN-MARIE (116), M. BOULLE Grégoire (111), Société CHC (309), Mme CORNET Fanny (111), M. et Mme DE LA HAMMAIDE/GREVIN ALAIN/CLAUDINE (254), M. DUBUC Michel (111), M. et Mme EM Jean-Paul (111), M. GHENDOUS Boussad (156), M. HAYE Philippe (24), M. MEISSONIER-POTEAU Sylvain (111), SCI MOHRA EVELYNE MOREAU (302), Mme NGOTEN Apendi (114), M. PARMENTIER Vivien (90), M. PASQUIER Philippe (90), M. et Mme QU JIANPU/JIANYANG (246), Mme RATIEUVILLE Catherine (173), M. et Mme REID ROY (249), Mme RENOULT (90), M. ZAIRE Miguel (270).

PV AG Résidence des bords de l'Oise




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 A.G.

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°4</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°5</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°6</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°7</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°8</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 7</b>
<b>Résolution n°9</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°10</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 82000.00 €	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°11</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 82000.00 €	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°12</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°13</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 9</b>
<b>Résolution n°14</b> 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)	<b>Page 10</b>

Paraphes

**Résolution n°15**

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

PJ :

- proposition AGOTHERM
- proposition URBANIS
- proposition ACCEO
- proposition ASCAUDIT
- tableau comparatif des devis

**Page 11****Résolution n°16**

Affectation des fonds versés au titre du marché travaux de réfection de la placette au fonds travaux loi Alur et placement sur le livret A

**Page 13****Résolution n°17**

Saisie immobilière en vue de la vente des lots n° 13 - 50 - 63 - 173 appartenant à Mr et Mme REID

**Page 13****Résolution n°18**

Montant de la mise à prix des lots n° 13 - 50 - 63 - 173 appartenant à Mr et Mme REID en vue de leur vente judiciaire

**Page 14****Résolution n°19**

Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables

**Page 15****Résolution n°20**

Saisie immobilière en vue de la vente des lots n° 128 - 143 - 152 - 174 appartenant à Mr BOUCOT Jean-Marie

**Page 15****Résolution n°21**

Montant de la mise à prix des lots n° 128 - 143 - 152 - 174 appartenant à Mr BOUCOT Jean-Marie en vue de leur vente judiciaire

**Page 16****Résolution n°22**

Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables

**Page 16****Résolution n°23**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement des bouches de VMC

PJ : proposition SEMI

**Page 17****Résolution n°24**

Annulation de la résolution n° 38 votée à l'assemblée générale du 12/06/2018 "réfection étanchéité terrasse accessible"

**Page 18****Résolution n°25**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de l'appartement de Mme ASSATHIAN

PJ :

- proposition ALLIANCE ETANCHEITE
- proposition CAPELLO JOSE
- proposition ENERPUR
- proposition SIEREC
- proposition CHARPENTIER
- tableau comparatif des devis

**Page 18**

**Résolution n°26**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de caméras de vidéosurveillance pour visualiser les halls d'entrée, accès parking, coursives, local poubelles et entrée parking couvert et local encombrants

PJ :

- proposition VEDIS
- proposition IDETEC
- proposition VIDEOSAFE
- proposition SIVATECH
- tableau comparatif des devis

**Page 20****Résolution n°27**

Désignation du syndic et du conseil syndical en tant que personnes habilitées à visualiser les images de vidéosurveillance en cas d'incident

**Page 21****Résolution n°28**

Gestion des archives du Syndicat des copropriétaires  
PJ. Contrat - Société PRO ARCHIVES

**Page 21****Résolution n°29**

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

**Page 22****Résolution n°30**

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).

**Page 22****Résolution n°31**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

**Page 23****Résolution n°32**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

**Page 23****Résolution n°33**

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

**Page 24**

## PROCÈS VERBAL

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

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

Est candidat :

- Mme SURMONT Béatrice

#### Vote sur la candidature de Mme SURMONT Béatrice :

Présents et Représentés ou	31	6339	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	95	voix /	10000	voix
Mme FERNANDES Muriel (95)					
Ont voté pour :	30	6244	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3123 voix sur 6244 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance Mme SURMONT Béatrice.**

### RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :

- Mme GOBERT J.C / ANNIE

#### Vote sur la candidature de Mme GOBERT J.C / ANNIE :

Présents et Représentés ou	31	6339	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	95	voix /	10000	voix
Mme FERNANDES Muriel (95)					
Ont voté pour :	30	6244	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3123 voix sur 6244 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme GOBERT J.C / ANNIE**

### 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	31	6339	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	31	6339	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3170 voix sur 6339 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.**

### RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

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 01/01/2022 au 31/12/2022, 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 82008.40 € pour les opérations courantes.


#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G. 

CF



Ont voté contre :	1	177	voix /	10000	voix
Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Abstentions :	11	2387	voix /	10000	voix
Madame ASSATHIAN (177), Mme CALTEAU PRISCILLA (209), SCI CHABRI (194), SCI CHARLOTTE (515), M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), SCI DU GRAND CERF (85), M. GOUSSEAU Charles représenté par Mme GOUSSEAU Brigitte (97), Mme MAITIA MARIE (254), M. et Mme OUFFA / AZIZOU Mourad & Amina (246), M. PASZKOWIAK Julien (170), SCI PAYS DU THELLE (198)					
Ont voté pour :	20	3952	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2065 voix sur 4129 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 5 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022

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 31/12/2022

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	31	6339	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	31	6339	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3170 voix sur 6339 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 6 : 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 1 an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2023 et prendra fin le 30/06/2024. Conformément à la proposition jointe à la convocation, la rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 9446.66 € hors taxes, soit 11 335.99 € toutes taxes comprises pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

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

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

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	31	6339	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	31	6339	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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


Sont candidats :

- Mme SURMONT Béatrice
- Mme DIABRI (SCI YENDIELI)
- M. VONGSAYA Setha

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

CF

A.G. 

Paraphes

**Vote sur la candidature de Mme SURMONT Béatrice :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	272	voix /	10000	voix
Mme FERNANDES Muriel (95), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	30	6244	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la candidature de Mme DIABRI (SCI YENDIELI) :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	272	voix /	10000	voix
Mme FERNANDES Muriel (95), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	30	6244	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la candidature de M. VONGSAYA Setha :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	272	voix /	10000	voix
Mme FERNANDES Muriel (95), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	30	6244	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme SURMONT Béatrice, Mme DIABRI (SCI YENDIELI), M. VONGSAYA Setha, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2023

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



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

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 150 € 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 :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	32	6516	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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



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

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 2000 € 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 :	32	6516	voix /	10000	voix
---	----	------	--------	-------	------

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

CF

A. C.   
Paraphes

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	32	6516	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 10 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 POUR UN MONTANT DE 82000.00 €**



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

Lors de l'Assemblée Générale du 21/06/2022, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2023 au 31/12/2023 a été adopté pour un montant de 82000.00 €.

L'Assemblée décide de maintenir le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice à 82000.00 €, conformément au détail joint à la convocation.

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	32	6516	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3259 voix sur 6516 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 11 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 POUR UN MONTANT DE 82000.00 €**



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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 82000.00 € 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 :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	32	6516	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3259 voix sur 6516 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 12 : 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,

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

CF

A.G

Paraphes

- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'un minimum 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 15 % 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	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	9	2206	voix /	10000	voix
-------------------	---	------	--------	-------	------

Abstentions :	1	170	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

Ont voté pour :	22	4140	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. et Mme BELLEC Jean/Françoise (245), Mme CALTEAU PRISCILLA (209), M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Indivision CIMIOTTI GILBERT (248), M. et Mme COUTURIER (177), M. DEXCIDIEUX Pierre (114), Mme DUBOIS Sandrine (90), Mme FERNANDES Muriel (95), M. et Mme GOBERT J.C / ANNIE (245), M. HAUTION (246), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MARCA-CORVELYN Martine représentée par M. et Mme SURMONT (204), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177), M. et Mme MORVAN Henri&Valérie (128), M. et Mme OUFFA / AZIZOU Mourad & Amina (246), M. PITZALIS Serge (119), M. et Mme SURMONT (180), M. et Mme TERNUS (114), M. et Mme TERNUS Antoine/Valérie (90), M. VONGSAYA Setha (129), SCI YENDIELI (432), Mme ZOU Yolande (156)

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

#### Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	9	2206	voix /	10000	voix
-------------------	---	------	--------	-------	------

Madame ASSATHIAN (177), SCI CHABRI (194), SCI CHARLOTTE (515), SCI DU GRAND CERF (85), M. GOUSSEAUX Charles représenté par Mme GOUSSEAUX Brigitte (97), Mme KARIOUH NASSIRA (233), SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461), SCI PAYS DU THELLE (198), M. et Mme YUOS-MANIER Nicolas/Isabelle (246)

Abstentions :	1	170	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

Ont voté pour :	22	4140	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3174 voix sur 6346 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 13 : 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	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	1	233	voix /	10000	voix
-------------------	---	-----	--------	-------	------

Mme KARIOUH NASSIRA (233)

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G

CF



Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	31	6283	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3259 voix sur 6516 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **POINT D'INFORMATION N° 14 : 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.

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 syndic 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 syndic 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.

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.C.

Paraphes

- 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 (Étiquette 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 a consulté des prestataires, justifiant des compétences requises pour réaliser ces missions.

#### **RESOLUTION N° 15 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) INCLUANT LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) ET LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF (DPEC)**



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, ainsi que le diagnostic technique global.

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

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,

A.G.  
CF

Paraphes

- Décide de faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic technique global (DTG) et le diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) obligatoires
- Vote un budget pour un montant de 8000.00 Euros TTC

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 diagnostic technique global (DTG) et le diagnostic de performance énergétique collectif (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 : 33%, exigibilité : 01/10/2023
- Montant : 33%, exigibilité : 01/01/2024
- Montant : 34%, exigibilité : 01/04/2024

L'assemblée générale prend acte que le contenu du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic technique global (DTG) et le 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 AGOTHERM :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	28	5668	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	615	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	1	233	voix /	10000	voix
Mme KARIOUH NASSIRA (233)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2951 voix sur 5901 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition proposition URBANIS :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	28	5668	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	615	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	1	233	voix /	10000	voix
Mme KARIOUH NASSIRA (233)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2951 voix sur 5901 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition proposition ACCEO :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	27	5207	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	615	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	2	694	voix /	10000	voix
Mme KARIOUH NASSIRA (233), SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2951 voix sur 5901 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition proposition ASCAUDIT :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G

Paraphes

UF

Ont voté contre :	28	5668	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	615	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	1	233	voix /	10000	voix
Mme KARIOUH NASSIRA (233)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2951 voix sur 5901 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition VOTE D'UN BUDGET :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	3	733	voix /	10000	voix
Mme FERNANDES Muriel (95), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177), SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461)					
Abstentions :	3	615	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	26	5168	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2951 voix sur 5901 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition VOTE D'UN BUDGET ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

### RESOLUTION N° 16 : AFFECTATION DES FONDS VERSES AU TITRE DU MARCHE TRAVAUX DE REFECTION DE LA PLACETTE AU FONDS TRAVAUX LOI ALUR ET PLACEMENT SUR LE LIVRET A



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

Préambule : l'assemblée générale du 21/06/2022 a commencé à provisionner la somme de 53 763,85 € pour le financement des futurs travaux de réfection de la placette.

Un appel d'offres a été lancé auprès de plusieurs entreprises mais malheureusement, les devis ne sont pas comparables, tant en terme de coût qu'en terme de prestations proposés.

Le syndic informe l'assemblée générale que dans le cadre d'un programme global de travaux de rénovation énergétique, il est possible d'inclure dans le financement 30% de travaux non énergétiques.

De plus, depuis le 01/01/2023, il n'est plus possible de mobiliser le fonds travaux ALUR pour des travaux qui ne figurent pas dans le plan pluriannuel de travaux. Aussi, nous proposons de placer sur le livret A les sommes versées depuis le 01/11/2022. Ces sommes pourront ainsi être mobilisées pour le financement des travaux de rénovation énergétique incluant les travaux de la placette.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'affecter 100 % des fonds versés au titre du marché travaux de réfection de la placette au fonds travaux loi Alur et placement sur le livret A.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	7	1436	voix /	10000	voix
Madame ASSATHIAN (177), SCI CHABRI (194), SCI CHARLOTTE (515), SCI DU GRAND CERF (85), M. GOUSSEUX Charles représenté par Mme GOUSSEUX Brigitte (97), M. PASZKOWIAK Julien (170), SCI PAYS DU THELLE (198)					
Abstentions :	2	496	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254)					
Ont voté pour :	23	4584	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 17 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS N° 13 - 50 - 63 - 173 APPARTENANT A MR ET MME REID



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

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

Mr et Mme REID  
2 rue du 8 mai 1945  
95340 PERSAN

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Résidence LES BORDS DE L'OISE  
1/1bis avenue Jean Jaurès  
2/2bis rue du 8 mai 1945  
95340 PERSAN

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A. G.

Paraphes

CF



constituant les lots n° 13 - 50 - 63 - 173 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 1/1bis avenue Jean Jaurès, 2/2bis rue du 8 mai 1945, 95340 PERSAN

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 11 499,19 € à la date du 05/05/2023

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots n° 13 - 50 - 63 - 173 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'ART 55 du décret du 17 mars 1967 ;
- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots n° 13 - 50 - 63 - 173 dont le détenteur est propriétaire ;
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître GOLDBERG ou à défaut à tout autre avocat ;
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- Prend acte que le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière sera calculé conformément aux bases contractuelles.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	8	1631	voix /	10000	voix
Madame ASSATHIAN (177), SCI CHABRI (194), SCI CHARLOTTE (515), SCI DU GRAND CERF (85), M. GOUSSEUX Charles représenté par Mme GOUSSEUX Brigitte (97), M. HAUTION (246), SCI PAYS DU THELLE (198), M. PITZALIS Serge (119)					
Abstentions :	6	1342	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), M. et Mme COUTURIER (177), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177), M. et Mme OUFFA / AZIZOU Mourad & Amina (246), M. et Mme YUOS-MANIER Nicolas/Isabelle (246)					
Ont voté pour :	18	3543	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2588 voix sur 5174 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 18 : MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS LOTS N° 13 - 50 - 63 - 173 APPARTENANT A MR ET MME REID EN VUE DE LEUR VENTE JUDICIAIRE**



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

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

Mr et Mme REID

2 rue du 8 mai 1945

95340 PERSAN

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Résidence LES BORDS DE L'OISE

1/1bis avenue Jean Jaurès

2/2bis rue du 8 mai 1945

95340 PERSAN

constituant les lots n° 13 - 50 - 63 - 173 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 1/1bis avenue Jean Jaurès, 2/2bis rue du 8 mai 1945, 95340 PERSAN

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 11 499,19 € à la date du 05/05/2023

- Fixe le montant de la mise à prix à 30000.00 Euros.

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

Dans cette hypothèse, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location et décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	119	voix /	10000	voix
M. PITZALIS Serge (119)					
Abstentions :	3	673	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.C.

Paraphes

CF

Ont voté pour : 28 5724 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2922 voix sur 5843 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 19 : DETERMINATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES IRRECOUVRABLES



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

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

Mr et Mme REID  
2 rue du 8 mai 1945  
95340 PERSAN

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Résidence LES BORDS DE L'OISE  
1/1bis avenue Jean Jaurès  
2/2bis rue du 8 mai 1945  
95340 PERSAN

constituant les lots n° 13 - 50 - 63 - 173 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 1/1bis avenue Jean Jaurès, 2/2bis rue du 8 mai 1945, 95340 PERSAN

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 11 499,19 € à la date du 05/05/2023

constate une créance douteuse pour la somme de 11499.19 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

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

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	26	5054	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	673	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Ont voté pour :	3	789	voix /	10000	VOIX
Mme FERNANDES Muriel (95), Mme KARIOUH NASSIRA (233), SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2922 voix sur 5843 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 20 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS N° 128 - 143 - 152 - 174 APPARTENANT A MR BOUCOT JEAN-MARIE



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

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

MR BOUCOT Jean-Marie  
43 BIS RUE EMILE ZOLA  
59239 THUMERIES

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Résidence LES BORDS DE L'OISE  
1/1bis avenue Jean Jaurès  
2/2bis rue du 8 mai 1945  
95340 PERSAN

constituant les lots n° 128 - 143 - 152 - 174 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 1/1bis avenue Jean Jaurès, 2/2bis rue du 8 mai 1945, 95340 PERSAN

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 5 116,40 € à la date du 05/05/2023

• Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots n° 128 - 143 - 152 - 174 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'ART 55 du décret du 17 mars 1967 ;

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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: A.G., CF, and a large stylized signature.

- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots n° 128 - 143 - 152 - 174 dont le détenteur est propriétaire ;
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître GOLDBERG ou à défaut à tout autre avocat ;
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- Prend acte que le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière sera calculé conformément aux bases contractuelles.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	119	voix /	10000	voix
M. PITZALIS Serge (119)					
Abstentions :	3	673	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Ont voté pour :	28	5724	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2922 voix sur 5843 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 21 : MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS LOTS N° 128 - 143 - 152 - 174 APPARTENANT A MR BOUCOT JEAN-MARIE EN VUE DE LEUR VENTE JUDICIAIRE



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

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

MR BOUCOT Jean-Marie  
43 BIS RUE EMILE ZOLA  
59239 THUMERIES

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Résidence LES BORDS DE L'OISE

1/1bis avenue Jean Jaurès

2/2bis rue du 8 mai 1945

95340 PERSAN

constituant les lots n° 128 - 143 - 152 - 174 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 1/1bis avenue Jean Jaurès, 2/2bis rue du 8 mai 1945, 95340 PERSAN

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 5 116,40 € à la date du 05/05/2023

- Fixe le montant de la mise à prix à 30000.00 Euros.

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

Dans cette hypothèse, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location et décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	119	voix /	10000	voix
M. PITZALIS Serge (119)					
Abstentions :	3	673	voix /	10000	voix
M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Ont voté pour :	28	5724	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2922 voix sur 5843 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 22 : DETERMINATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES IRRECOUVRABLES



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

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

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G  
CF

MR BOUCOT Jean-Marie  
43 BIS RUE EMILE ZOLA  
59239 THUMERIES

Propriétaire des locaux ci-après désignés :  
Résidence LES BORDS DE L'OISE  
1/1bis avenue Jean Jaurès  
2/2bis rue du 8 mai 1945  
95340 PERSAN

constituant les lots n° 128 - 143 - 152 - 174 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 1/1bis avenue Jean Jaurès, 2/2bis rue du 8 mai 1945, 95340 PERSAN

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 5 116,40 € à la date du 05/05/2023

constate une créance douteuse pour la somme de 5116.40 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

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

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	26	5054	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	673	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	3	789	voix /	10000	voix

M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)  
Mme FERNANDES Muriel (95), Mme KARIOUH NASSIRA (233), SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2922 voix sur 5843 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 23 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES BOUCHES DE VMC

Clé de répartition : 0018-3 Charges particulières - 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 ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement des bouches de VMC
- Retient la proposition présentée par l'entreprise SEMI pour un montant de 12117.60 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 360 € TTC (forfait minimum).

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 : à l'unité par lots.

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

- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G  
CF  
Paraphes

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	27	4154	voix /	6459	voix
Ont voté contre :	23	3615	voix /	6459	voix
Abstentions :	0	0	voix /	6459	voix
Ont voté pour :	4	539	voix /	6459	voix

Mme FERNANDES Muriel (82), Mme KARIOUH NASSIRA (223), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (146), M. PITZALIS Serge (88)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2078 voix sur 4154 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 24 : ANNULATION DE LA RESOLUTION N° 38 VOTEE A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12/06/2018 "REFECTION ETANCHEITE TERRASSE ACCESSIBLE"**



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

Les travaux votés en résolution n° 38 de l'assemblée générale du 12/06/2018 n'ont jamais été réalisés, par manque de trésorerie.

Les tarifs de l'époque ne sont plus d'actualité, il y a donc lieu d'annuler la résolution initialement votée pour pouvoir revoter les travaux selon les devis actuels.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'annuler la résolution n° 38 votée à l'assemblée générale du 12/06/2018 "réfection étanchéité terrasse accessible", pour un montant total de 5054.54 €.

Le remboursement de 5054.54 € interviendra le 01/07/2023 en charges communes générales.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	32	6516	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3259 voix sur 6516 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 25 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TERRASSE DE L'APPARTEMENT DE MME ASSATHIAN**



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

Préambule : l'assemblée générale du 2/06/2018 a voté en résolution n° 38 des travaux de "reprise des terrasses accessibles chez Mme ASSATHIAN (seulement sur l'entretien et la réparation des fuites actuelles)".

Nous avons lancé un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises qui ont chiffré :

- la réfection totale de l'étanchéité de la terrasse,
- sur demande de Mme ASSATHIAN la fourniture et pose soit d'un carrelage, soit de dalles gravillonnées pour protéger l'étanchéité neuve. Nous attirons l'attention des copropriétaires sur le fait que le revêtement carrelage ou dalle gravillonnées est d'ordre privatif, et que s'il était mis en place, aurait pour conséquence de ne plus respecter la hauteur réglementaire du garde corps de sécurité, nécessitant la fourniture et pose d'une lisse supplémentaire de sécurité (modifiant l'aspect extérieur de la façade et donc nécessitant l'accord du service urbanisme et des bâtiments de France).

L'Assemblée Générale après avoir :

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

et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de l'étanchéité de la terrasse de l'appartement de Mme ASSATHIAN, par création d'une pente pour un bon écoulement des eaux pluviales, la création d'une chape béton et application d'une peinture étanche.

• Vote un budget pour un montant de 8000.00 €uros 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 %

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G.  
LF



• 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 360 € TTC (forfait minimum).

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 : 01/07/2023.

**Vote sur la proposition proposition ALLIANCE ETANCHEITE :**

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	29	6173	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	3	343	voix /	10000	voix

Mme FERNANDES Muriel (95), M. PITZALIS Serge (119), M. VONGSAYA Setha (129)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3259 voix sur 6516 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition proposition CAPELLO JOSE :**

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	30	6220	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	119	voix /	10000	voix
M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	1	177	voix /	10000	voix

Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3199 voix sur 6397 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition proposition ENERPUR :**

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	31	6397	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	119	voix /	10000	voix
M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3199 voix sur 6397 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition proposition SIEREC :**

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	30	5936	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	119	voix /	10000	voix
M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	1	461	voix /	10000	voix

SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3199 voix sur 6397 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition proposition CHARPENTIER :**

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	29	5901	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	119	voix /	10000	voix
M. PITZALIS Serge (119)					
Ont voté pour :	2	496	voix /	10000	voix

M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme MAITIA MARIE (254)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3199 voix sur 6397 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G

LF

**Vote sur la proposition VOTE D'UN BUDGET :**

Présents et Représentés ou 32 6516 voix / 10000 voix  
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 9 2278 voix / 10000 voix

M. et Mme CHERONT JEAN-LUC et MARIE-HELENE (242), Mme FERNANDES Muriel (95), Mme KARIOUH NASSIRA (233), Mme MAITIA MARIE (254), Mme MARCA-CORVELYN Martine représentée par M. et Mme SURMONT (204), Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177), SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461), M. et Mme SURMONT (180), SCI YENDIELI (432)

Abstentions : 1 119 voix / 10000 voix

M. PITZALIS Serge (119)

Ont voté pour : 22 4119 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3199 voix sur 6397 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition VOTE D'UN BUDGET ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

## **RESOLUTION N° 26 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE CAMERAS DE VIDEOSURVEILLANCE POUR VISUALISER LES HALLS D'ENTREE, ACCES PARKING, COURSIVES, LOCAL POUBELLES ET ENTREE PARKING COUVERT ET LOCAL ENCOMBRANTS**

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de caméras de vidéosurveillance pour visualiser les halls d'entrée, accès parking, coursives, local poubelles et entrée parking couvert et local encombrants
- Retient la proposition présentée par l'entreprise .... pour un montant de ... 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 360 € TTC (forfait minimum).

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 : 33%, exigibilité : 01/09/2023
- Montant : 33%, exigibilité : 01/10/2023
- Montant : 34%, exigibilité : 01/11/2023

**Vote sur la proposition proposition VEDIS :**

Présents et Représentés ou 32 6516 voix / 10000 voix  
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 24 4982 voix / 10000 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10000 voix

Ont voté pour : 8 1534 voix / 10000 voix

M. et Mme COUTURIER (177), M. DEXCIDIEUX Pierre (114), Mme MARCA-CORVELYN Martine représentée par M. et Mme SURMONT (204), M. et Mme MORVAN Henri&Valérie (128), M. PASZKOW/AK Julien (170), M. et Mme SURMONT (180), M. VONGSAYA Setha (129), SCI YENDIELI (432)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition proposition IDETEC :**

Présents et Représentés ou 32 6516 voix / 10000 voix  
ayant voté par correspondance :

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

UF

A.G

Ont voté contre :	24	4982	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	1534	voix /	10000	voix

M. et Mme COUTURIER (177), M. DEXCIDIEUX Pierre (114), Mme MARCA-CORVELYN Martine représentée par M. et Mme SURMONT (204), M. et Mme MORVAN Henri & Valérie (128), M. PASZKOWIAK Julien (170), M. et Mme SURMONT (180), M. VONGSAYA Setha (129), SCI YENDIELI (432)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition proposition VIDEOSAFE :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	23	4521	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	1995	voix /	10000	voix

M. et Mme COUTURIER (177), M. DEXCIDIEUX Pierre (114), Mme MARCA-CORVELYN Martine représentée par M. et Mme SURMONT (204), M. et Mme MORVAN Henri & Valérie (128), SAS OFI INVEST REAL ESTATE (461), M. PASZKOWIAK Julien (170), M. et Mme SURMONT (180), M. VONGSAYA Setha (129), SCI YENDIELI (432)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition proposition SIVATECH :

Présents et Représentés ou	32	6516	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	24	4982	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	1534	voix /	10000	voix

M. et Mme COUTURIER (177), M. DEXCIDIEUX Pierre (114), Mme MARCA-CORVELYN Martine représentée par M. et Mme SURMONT (204), M. et Mme MORVAN Henri & Valérie (128), M. PASZKOWIAK Julien (170), M. et Mme SURMONT (180), M. VONGSAYA Setha (129), SCI YENDIELI (432)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

### RESOLUTION N° 27 : DESIGNATION DU SYNDIC ET DU CONSEIL SYNDICAL EN TANT QUE PERSONNES HABILITEES A VISUALISER LES IMAGES DE VIDEOSURVEILLANCE EN CAS D'INCIDENT

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

A la suite du vote des travaux d'installation d'un système de vidéosurveillance, à la résolution précédente, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, désigne comme personne habilitée à visualiser les images de vidéosurveillance, ceci uniquement en cas d'incident :

- le syndic,
- les membres du conseil syndical.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°26 - Travaux -caméras Majorité art. 25 / art. 25-1, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

### RESOLUTION N° 28 : GESTION DES ARCHIVES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Au regard des difficultés inhérentes à la conservation et à la transmission des archives en cas de changement de Syndic, le législateur, dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 « accès au logement et urbanisme rénové » dite « ALUR » préconise désormais le recours à une société d'archivage externalisée pour la conservation des archives de la copropriété.

C'est ainsi qu'au titre de l'ART 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic soumet au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Cette décision ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du Syndic.

Le recours à un prestataire spécialisé assure une gestion rigoureuse des archives permettant ainsi la bonne administration de la copropriété :

#### A. Sécurité :

Le prestataire extérieur est un professionnel du stockage et de la gestion des archives.

Les conditions de conservation sont donc optimisées afin de pérenniser l'intégrité des documents relatifs à la vie de la copropriété.

#### B. Gestion quotidienne de la copropriété :

Lorsqu'un spécialiste de l'archivage est désigné, le classement et la gestion des documents de la copropriété sont strictement organisés.

L'accès aux pièces archivées s'en trouve ainsi grandement facilité.

#### C. Cas de succession de Syndics :

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

A.G.  
UF



Dans cette hypothèse (démission, révocation ou non renouvellement du syndic), l'ensemble des documents à transmettre étant déjà entre les mains d'un prestataire extérieur, les opérations de transmissions sont facilitées. La loi « ALUR » a modifié en ce sens l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 tendant à limiter les opérations de transmission entre Syndics successifs à la seule transmission des coordonnées du nouveau Syndic au prestataire archiviste.

Le Syndicat des copropriétaires réduit ainsi le risque de contentieux en cas de difficulté de transmission et les frais inhérents à ce type de procédure.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES, pour une durée de X année(s), selon la proposition de contrat joint à la convocation.

Le coût de la prestation est évalué sur la base de 2,80 € HT / lot principal / an, soit un montant de 159.60 € HT, majoré du taux normal de TVA en vigueur.

Les frais correspondants à la totalité de cette prestation seront inclus au budget prévisionnel de la copropriété et répartis au titre des charges communes générales.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	177	voix /	10000	voix
Mme MONTAGNE-LEBRETON Nadine (177)					
Abstentions :	1	95	voix /	10000	voix
Mme FERNANDES Muriel (95)					
Ont voté pour :	30	6244	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 29 : 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 :	32	6516	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	32	6516	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3259 voix sur 6516 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### POINT D'INFORMATION N° 30 : 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.

PV AG Résidence des bords de l'Oise

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

AG  
LF  


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° 31 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY i

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° 32 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE i

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° 33 : 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

---

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h32.**

---

LF

Paraphes

A.G

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

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

**LE PRÉSIDENT**

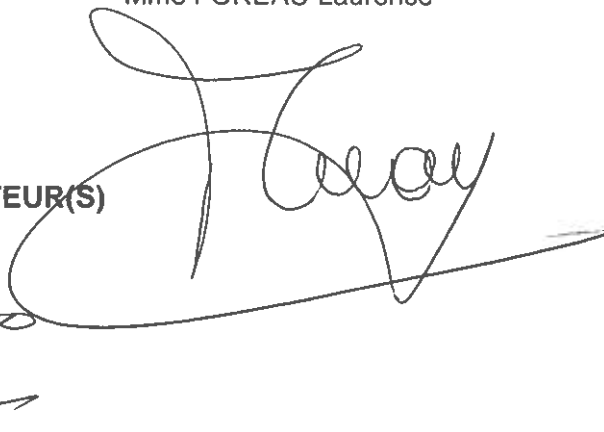
Mme SURMONT Béatrice



Mme GOBERT J.C / ANNIE

**LE SECRETAIRE**

Mme FOREAU Laurence


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


**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	

A.G.

