NEXITY CRETEIL
4 RUE DE PARIS
94000 CRETEIL

www.nexity.fr

Téléphone : 01.41.78.93.93

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
6 RUE ANTOINE MARIE COLIN
6 RUE ANTOINE MARIE COLIN
94400 VITRY SUR SEINE

VITRY SUR SEINE, 11/09/2023

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le lundi 11 septembre 2023 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété 6 RUE ANTOINE MARIE COLIN se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

PAROISSE SAINT GERMAIN DE PARIS
27 RUE DU 18 JUIN 1940
94400 VITRY SUR SEINE

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 :	22	60193	voix /	120000	voix soit	50,16%
Absents :	28	59807	voix /	120000	voix soit	49,84%
Total :	**50**	**120000**	**voix /**	**120000**	**voix soit**	**100,00%**

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

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 22 copropriétaires sur 50 sont présents ou représentés et possèdent 60193 voix sur 120000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

SCI AMACO (2181), M. ANDRE Manuel (1115), Mme CHENG Waiwan (274), M. COQUARD Thierry (1250), M. COUTARD Lindsay (274), Mme DAUNOIS Laetitita (129), M. et Mme DEMORTIER Jean-François / sophie (4639), SCI FJM (4843), Indivision GALPIN (1958), M. GARAVINI MARCO (1189), M. HAOUIOUI Adnen (2104), M. et Mme HE Wein zhong (2372), SCI IMMOZ (1883), M. et Mme KHAUV François (2805), M. LAVERGNE Jean-Louis (9231), M. et M. LIN SONGHUA et ZHU VICTOR (2238), M. et Mme LY Khai (1115), SCI OZENICI (1895), M. et Mme PATIL Sandeep et GHADAGE Supriya (1585), SCI PLP IMMO (2145), SCI REUNIS (1843), Indivision REVILLON (indivision LY) (2238), M. et Mme SAR Phak (2956), SCI SCI LEON INVESTISSEMENT (274), Mme TERRIER Daniele (2378), SCI VITRY 6 (1249), SCI WASSIM (2261), Mme YAHYAOUIA Rekaya (1383).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 **Page** 5
Désignation du Président de séance

Résolution n°2 **Page** 5
Désignation des Scrutateurs

Résolution n°3 **Page** 5
Désignation du Secrétaire de séance

Résolution n°4 **Page** 5
Rapport d'activité du Conseil syndical

Résolution n°5 **Page** 6
Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 AU 31/12/2022

Résolution n°6 **Page** 6
Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat

Résolution n°7 **Page** 6
Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.

Résolution n°8 **Page** 8
Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 200 000 €.

Résolution n°9 **Page** 9
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)

Résolution n°10 **Page** 9
Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°11 **Page** 9
Point d'information concernant les comptes travaux PROCEDURE BOUCHERIE et PROCEDURE SCI CENTRE VILLE

Résolution n°12 **Page** 10
Annulation des résolutions n°9 et 10 de l'assemblée générale du 16 novembre 2021 concernant l'ouverture de la procédure IFNOR

Résolution n°13 **Page** 10
Ratification de l'appel de carence effectué en juin 2022 afin de pouvoir palier au manque de trésorerie de la résidence.

Résolution n°14 **Page** 11
Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.

Résolution n°15 **Page** 11
Point d'information concernant la procédure de recouvrement de charges de la SCI LAVERGNE

Résolution n°16 **Page** 11
Réalisation d'un appel de fonds afin de pouvoir procéder au recouvrement de la somme irrécouvrable résultant du dossier avec la SCI LAVERGNE

Résolution n°17 **Page** 11
Remboursement d'une partie de l'appel de trésorerie exceptionnelle effectué sur la résidence

Résolution n°18 **Page** 12
Saisie immobilière en vue de la vente des lots de M.HAOUOUI

Résolution n°19 **Page** 12
Montant de la mise à prix des lots de M. HAOUIOUI en vue de leur vente judiciaire.

Résolution n°20 **Page** 13
Détermination du montant des sommes estimées irrecouvrables

Résolution n°21 **Page** 14
Remplacement du contrat de comptage d'eau froide et d'eau chaude

Résolution n°22 **Page** 14
Remplacement du contrat de comptage de chauffage

Résolution n°23 **Page** 15
Décision à prendre pour l'application d'un forfait pour les copropriétaires n'ayant pas fait relever leurs compteurs divisionnaires, n'ayant pas fait le changement de compteur ou n'ayant pas fait l'installation de leur compteurs

Résolution n°24 **Page** 15
Décision à prendre pour l'application d'un forfait pour les propriétaires des commerce n'ayant pas fait relever leurs compteurs divisionnaires, n'ayant pas fait le changement de compteur ou n'ayant pas fait l'installation de leur compteurs

Résolution n°25 **Page** 16
Décision à prendre pour l'application d'un forfait pour les copropriétaires n'ayant pas fait relever, n'ayant pas procéder au changement en cas de dysfonctionnement ou n'ayant pas fait installer leur compteur calorique

Résolution n°26 **Page** 16
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de refection partielle ou total de l'étanchéité de la toiture terrasse de Mme WENG

Résolution n°27 **Page** 17
Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n°26 par le fonds travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°28 **Page** 17
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement du tablier de porte a contrepoids fortement corrodé

Résolution n°29 **Page** 18
Information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire (Loi Climat et Résilience du 22/08/2021)

Résolution n°30 **Page** 19
Décision à prendre relative à l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif.

Résolution n°31 **Page** 21
Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 30 par le fonds travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°32 **Page** 21
A défaut de vote de la résolution relative à l'élaboration d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux, décision à prendre sur la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPEC) obligatoire.

Résolution n°33 **Page** 22
Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018

Résolution n°34 **Page** 23
Nouvelles obligations réglementaires - Loi ELAN : Décision à prendre concernant la mise à jour du règlement de copropriété et réalisation d'un audit

Résolution n°35 **Page** 24
Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence (pour les périmètre concernés)

Résolution n°36 **Page** 24
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°37 **Page** 25
Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique de Nexity

Résolution n°38 **Page** 25
Information sur l'Espace Privé Mynexity

P.R

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

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

Est candidat :
- M. M.ROUSSEL PASCAL

Vote sur la candidature de M. M.ROUSSEL PASCAL :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	60193	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	57323	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 28662 voix sur 57323 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. M.ROUSSEL PASCAL .

Arrivée de M. LAVERGNE Jean-Louis (9231 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 23 totalisant 69424 voix sur 120000 voix.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :
- Mme CANCELLARA Felice

Vote sur la candidature de Mme CANCELLARA Felice :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	22	66554	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 33278 voix sur 66554 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme CANCELLARA Felice

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

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

Est candidat :
- M. PORTE Jean Michel

Vote sur la candidature de M. PORTE Jean Michel :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	22	66554	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 33278 voix sur 66554 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. PORTE Jean Michel.

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport 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.

RESOLUTION N° 5 : 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 188 106.19 € pour les opérations courantes
• un montant total de charges nettes de 6 632.00 € € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2254	voix /	120000	voix
M. PHAM Quang Vinh représenté par M. GURNOT Roger (2254)					
Ont voté pour :	22	67170	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 33586 voix sur 67170 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 €uros, 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 3 ans.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2023 et prendra fin le 30/06/2026.
Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à:
- Pour la première période du 01/07/2023 au 30/06/2024 à 13 160,96 € HT, soit 15 793,15 € TTC
- Pour la seconde période du 01/07/2024 au 30/06/2025 à 13 125,00 € HT, soit 15 750,00 € TTC
- Pour la troisième période du 01/07/2025 au 30/06/2026 à 13 125,00 € HT, soit 15 750,00 € TTC

pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.
L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M..... , 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 :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	1364	voix /	120000	voix
Mme ROGER Charlotte représentée par M. GURNOT Roger (1364)					
Ont voté pour :	22	68060	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 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 actuellement membres du Conseil Syndical :
- M. CANCELLERA .
- M. CHEVALLIER .

P.R

- Mme COURTOIS Patricia
- Mme DONDE .
- M. GURNOT Roger
- Mme HERNANDEZ Antonida
- M. ROUSSEL .

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

Sont candidats :
- Mme HERNANDEZ Antonida
- Mme CANCELLARA Felice
- Mme COURTOIS Patricia
- M. CHEVALLIER Benoit
- M. ALSINET
- M. M.ROUSSEL PASCAL
- Mme DONDE Lauriane
- M. COQUARD Thierry
- M. CLAUDIO Alvaro

Vote sur la candidature de Mme HERNANDEZ Antonida :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme CANCELLARA Felice :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme COURTOIS Patricia :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CHEVALLIER Benoit :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. ALSINET :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. M.ROUSSEL PASCAL :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme DONDE Lauriane :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. COQUARD Thierry :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	23	69424	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CLAUDIO Alvaro :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	23	69424	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme HERNANDEZ Antonida,Mme CANCELLARA Felice,Mme COURTOIS Patricia,M. CHEVALLIER Benoit ,M. ALSINET,M. M.ROUSSEL PASCAL ,Mme DONDE Lauriane,M. COQUARD Thierry,M. CLAUDIO Alvaro, 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 11/09/2024

RESOLUTION N° 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 POUR UN MONTANT DE 200 000 €.

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 200 000 € 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	22	67186	voix /	120000	voix

ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	2254	voix /	120000	voix
M. PHAM Quang Vinh représenté par M. GURNOT Roger (2254)					
Ont voté pour :	21	64932	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32467 voix sur 64932 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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 1 000 € 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 :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	22	67186	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 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 2 500 € 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 :	22	67186	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	22	67186	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES COMPTES TRAVAUX PROCEDURE BOUCHERIE ET PROCEDURE SCI CENTRE VILLE

L'assemblée générale, prend acte, que des comptes travaux avaient été ouvert, par décision d'assemblée générale, pour financer les procédures à l'encontre de la boucherie et de la SCI CENTRE VILLE en 2012 pour les montants suivants :

- Procédure SCI CENTRE VILLE : 18 000.00 €
- Procédure BOUCHERIE : 4 500 €

L'ancien syndic, a imputé sur ces deux comptes travaux l'ensemble des factures de procédure qui ont débutées en 2016 pour la boucherie et 2018 pour la SCI CENTRE VILLE et n'a pas tenu compte des montants qui avaient été appelé pour constituer ces comptes travaux.

Il en résulte donc un dépassement de 11 713.84 € pour la procédure SCI CENTRE VILLE et 29 293.96 € pour la procédure Boucherie. Ce dépassement a été régulariser suite à l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale de 2022.

Les factures imputées sur ces comptes concernent bien les deux procédures qui avaient été lancées. La copropriété était donc bien redevable de ces factures qui ont été réglées aux différents prestataires. IFNOR aurait dû clôturer les comptes travaux ouvert, dès lors qu'il n'y avait plus de fonds disponibles et imputer les

factures dans le budget de fonctionnement pour éviter tout dépassement et régularisation débitrice que vous avez reçu en début d'année.

Néanmoins, le syndic tient à préciser, que les factures étaient dues et que la copropriété ne peut remettre en question le règlement de ces dernières. Une procédure à l'encontre d'IFNOR ne pourra donner lieu au remboursement de ses dernières. D'autant plus qu'une procédure à peu de chance d'aboutir et les frais de procédure serait plus onéreux qu'un éventuel dédommagement attribué par le juge.

Nous demandons donc à l'ensemble des copropriétaires de procéder à la régularisation de leur compte de charges travaux.

RESOLUTION N° 12 : ANNULATION DES RESOLUTIONS N°9 ET 10 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 NOVEMBRE 2021 CONCERNANT L'OUVERTURE DE LA PROCEDURE IFNOR

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

L'assemblée générale prend acte que les résolutions n°9 et 10 votées lors de l'assemblée générale du 16 novembre 2021 portent sur le recouvrement de sommes suivantes :

- Compte 462000000 pour la somme de 36 013.93 € (2007)
- Compte 462000001 pour la somme de 4 664.04 € 2007/2008)
- Compte 471000000 pour la somme de 8 180.40 € (Indemnités affaire MAGNO du 18/02/2021 pour 8 000 € + Intervention du 14/04/2014 suite inondation pour 180.40). (2010).
- Compte copropriétaire débiteur vente TALY pour la somme 6 187.06 € : aucune opposition réalisée par IFNOR
- Dépassement du compte travaux, procédure boucherie pour 29 295.96 €
- Dépassement du compte travaux SCI CENTRE VILLE pour 11 713.84 €

Une prescription en matière de recouvrement de fonds est applicable et est de 10 ans. L'ensemble de ces sommes, exceptée la somme de 6 187.06 € sont prescrites. Il n"est donc pas dans l'intérêt du syndicat des copropriétaire de saisir la justice.

Une mise en demeure, a été adressé à IFNOR concernant le compte débiteur TALY. Nous sommes dans l'attente de leur retour.

concernant les dépassement des comptes travaux, et suivant le point d'information qui a été fait précédemment, l'assemblée générale doit décider à la résolution n°13 si elle intente une procédure à l'encontre d'IFNOR.

L'assemblée générale, après en avoir délibérée, décide de procéder à l'annulation des résolution 9 et 10 votée lors de l'assemblée générale du 16 novembre 2021.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	3	9861	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	20	59563	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29782 voix sur 59563 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 13 : RATIFICATION DE L'APPEL DE CARENCE EFFECTUE EN JUIN 2022 AFIN DE POUVOIR PALIER AU MANQUE DE TRESORERIE DE LA RESIDENCE.

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

L'assemblée générale, après en voir délibéré, décide de procéder à la ratification de l'appel effectué en juin 2022 afin de pouvoir palier au manque de trésorerie de la résidence.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	4	11225	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), Mme ROGER Charlotte représentée par M. GURNOT Roger (1364), M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	19	58199	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29100 voix sur 58199 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du

10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 14 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS.

L'Assemblée Générale , prend acte que plusieurs dossiers de recouvrement de charges sont ouvert.

- Dossier SCI FJM : La SCI FJM est débitrice de 26 2856.60 € (frais de recouvrement compris) à la date du 04/05/2023. La saisie immobilière de ses lots a été votée lors de la dernière assemblée générale du 15/12/2022. Une audience est prévue le 2 janvier 2024.

- Dossier M. HAOUIOUI : M.HAOUOUI est débiteurs de 19 043.03 € (frais de recouvrement compris. Une audience est également prévue le 2 janvier 2024. il sera proposé au présent ordre du jour de procéder à la saisie immobilière de ses lots.

La procédure à l'encontre des commerces est également toujours en cours. L'expert à rendu son rapport en novembre 2022. A la suite de ce rapport, nous avons demandé à Maitre MARTEAU de mettre en place l'astreinte pour la fourniture des éléments manquant au dossiers par les commerces.

POINT D'INFORMATION N° 15 : POINT D'INFORMATION CONCERNANT LA PROCEDURE DE RECOUVREMENT DE CHARGES DE LA SCI LAVERGNE

Un rendez-vous à eu lieu à l'agence de Créteil en début d'année afin de pouvoir faire un point sur ce dossier avec la succession LARVERGNE et Maitre MARTEAU. Vous trouverez ci-joint le rapport qui avait été fait suite à ce rendez-vous. Un protocole d'accord a été proposé à la succession LARVERGNE en date du 27 avril 2023, ce dernier a été accepté par la succession LAVERGNE, le protocole a été signé et retourné à l'ensemble des parties le 7 juin 2023.

Le notaire en charge de la succession LAVERGNE à bien procéder au virement de la somme de 173 724,47 € sur le compte de la copropriété.

La somme irrécouvrable résultant de ce dossier est donc de 108 532.26 € qui sera imputée à l'ensemble des copropriétaires et qui fait l'objet des deux résolutions suivante.

RESOLUTION N° 16 : REALISATION D'UN APPEL DE FONDS AFIN DE POUVOIR PROCEDER AU RECOUVREMENT DE LA SOMME IRRECOUVRABLE RESULTANT DU DOSSIER AVEC LA SCI LAVERGNE

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

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic à la résolution n°16 et après en avoir délibérée décide de procéder à un appel de fond afin de recouvrer la créance restante pour un montant de 108 532.26 €.

L'appel de fond sera réalisé le 01/10/2023 pour 100%

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	2	5108	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 34713 voix sur 69424 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 17 : REMBOURSEMENT D'UNE PARTIE DE L'APPEL DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE EFFECTUE SUR LA RESIDENCE

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

Le syndic tient à préciser que le vote de cette résolution est assujetti à l'acceptation de la résolution n°16. En cas de refus de la résolution n°16, cette résolution deviendra sans objet.

L'assemblée générale, après en avoir délibérée, décide de procéder au remboursement d'une partie de l'avance

de trésorerie exceptionnelle existante sur l'immeuble pour la somme de 200 000 €.

Le remboursement de cette somme sera effectuée le 01/10/2023 pour 100%

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	1	2238	voix /	120000	voix
Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	64316	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 33278 voix sur 66554 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 18 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE M.HAOUOUI

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires prend connaissance des sommes dues par :

M. HAOUIOUI
6 RUE ANTOINE MARIE COLIN
94400 VITRY SUR SEINE

propriétaire(s) des lots n° :

- n°16 : cave
- n°167 : Appartement

qui se montent au jour de l'Assemblée à la somme de 20 114.26 €

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 6 rue Antoine Marie Colin 94400 Vitry sur seine.

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 20 114.26 € à la date du 04/05/2023.

• Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'ART 55 du décret du 17 mars 1967 ;
• Autorise la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
• Décide de confier la procédure de saisie immobilière 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 ;
• Autorise le syndic à financer les frais et honoraires de procédure dans le cadre du budget de fonctionnement

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69424	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	23	69424	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 34713 voix sur 69424 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de M. et Mme KHAUV François (2805 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 24 totalisant 72229 voix sur 120000 voix.

RESOLUTION N° 19 : MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS DE M. HAOUIOUI 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 :

M. HAOUIOUI
6 RUE ANTOINE MARIE COLIN
94400 VITRY SUR SEINE

Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- 1 Appartement
- 1 cave

constituant le(s) lot (s) :
- n°16 : cave
- n°167 : appartement

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 6 RUE ANTOINE MARIE COLIN 94400 VITRY SUR SEINE
• Fixe le montant de la mise à prix à 26 000 €uros;
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 ;
• Décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	24	72229	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36115 voix sur 72229 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : 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 :
M. HAOUIOUI
6 RUE ANTOINE MARIE COLIN
94400 VITRY SUR SEINE

Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- 1 Appartement
- 1 cave

constituant le(s) lot (s) :
- n°16 : cave
- n°167 : appartement

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 6 rue Antoine Marie Colin 94400 Vitry sur seine.
• Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 20 114.26 € à la date du 04/05/2023.
constate une créance douteuse pour la somme de 4 000 €, 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 :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	2	5108	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	22	67121	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36115 voix sur 72229 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 21 : REMPLACEMENT DU CONTRAT DE COMPTAGE D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE

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

Devis ISTA

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,
  - décide de procéder au renouvellement du parc des compteurs d'eau froide et d'eau chaude
  - retient la proposition de l'entreprise....ISTA..... pour un montant annuel de..... € HT, soit ..... € TTC.

Vote sur la proposition Devis OCEA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	21	62368	voix /	120000	voix
Abstentions :	3	9861	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	120000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis VASILIA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	21	62368	voix /	120000	voix
Abstentions :	3	9861	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	120000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis ISTA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	3	9861	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	21	62368	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

RESOLUTION N° 22 : REMPLACEMENT DU CONTRAT DE COMPTAGE DE CHAUFFAGE

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

Devis OCEA
Devis ISTA

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,
  - décide de procéder au renouvellement du parc des compteurs de chauffage
  - retient la proposition de l'entreprise.....ISTA..... pour un montant annuel de..... € HT, soit ..... € TTC.

POSE DES COMPTEURS SUR LES COLONNES DE CHAUFFAGE INDIVIDUELLE POUR CHAQUE LOT PAS PAR RADIATEUR

P.R

- par ..... pour un montant de ... €uros 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 DPEC s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant)

- le financement de ..... vacations au titre des réunions supplémentaires nécessaires à l'élaboration du DPEC en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Il est précisé que le coût de l'élaboration du DPEC, et les honoraires du syndic sera réparti selon :

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

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

L'assemblée générale prend acte que le contenu du 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 la réalisation du plan pluriannuel de travaux.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°30 - Désignation du Conseil Syndical., le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 33 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.
Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

Article 1
« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.
Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.
La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

Article 6-2 :
« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »
La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

Article 6-3
"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.
Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.
Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

Article 6-4
"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Vote sur la proposition Devis OCEA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	21	62368	voix /	120000	voix
Abstentions :	3	9861	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	120000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis ISTA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	3	9861	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	21	62368	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

RESOLUTION N° 23 : DECISION A PRENDRE POUR L'APPLICATION D'UN FORFAIT POUR LES COPROPRIETAIRES N'AYANT PAS FAIT RELEVER LEURS COMPTEURS DIVISIONNAIRES, N'AYANT PAS FAIT LE CHANGEMENT DE COMPTEUR OU N'AYANT PAS FAIT L'INSTALLATION DE LEUR COMPTEURS

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

L'Assemblée Générale décide l'application d'un forfait annuel de consommation d'eau froide et d'eau chaude à hauteur de 120 m3 par an par appartements et par compteur pour l'eau froide et 80m3 par an, par appartement et par compteur pour l'eau chaude pour les copropriétaires n'ayant pas fait relever leurs compteurs divisionnaires, n'ayant pas fait le changement de compteur ou n'ayant pas fait l'installation de leur compteurs.

L'assemblée générale prend acte que ces forfaits s'appliqueront après la réalisation des travaux prévus aux résolutions précédentes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	1	2238	voix /	120000	voix
Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	22	67121	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 34680 voix sur 69359 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 24 : DECISION A PRENDRE POUR L'APPLICATION D'UN FORFAIT POUR LES PROPRIETAIRES DES COMMERCE N'AYANT PAS FAIT RELEVER LEURS COMPTEURS DIVISIONNAIRES, N'AYANT PAS FAIT LE CHANGEMENT DE COMPTEUR OU N'AYANT PAS FAIT L'INSTALLATION DE LEUR COMPTEURS

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

L'Assemblée Générale décide l'application d'un forfait annuel de consommation d'eau froide et d'eau chaude à hauteur de

500 m3 par an par commerce et par compteur pour l'eau froide
300 m3 par an par commerce et par compteur pour l'eau chaude

les copropriétaires n'ayant pas fait relever leurs compteurs divisionnaires, n'ayant pas fait le changement de compteur ou n'ayant pas fait l'installation de leur compteurs.

L'assemblée générale prend acte que ces forfaits s'appliqueront après la réalisation des travaux prévus aux résolutions précédentes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	2	6991	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Abstentions :	1	2870	voix /	120000	voix
M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	62368	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 34680 voix sur 69359 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 25 : DECISION A PRENDRE POUR L'APPLICATION D'UN FORFAIT POUR LES COPROPRIETAIRES N'AYANT PAS FAIT RELEVER, N'AYANT PAS PROCEDER AU CHANGEMENT EN CAS DE DYSFONCTIONNEMENT OU N'AYANT PAS FAIT INSTALLER LEUR COMPTEUR CALORIQUE

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

L'Assemblée Générale décide l'application d'un forfait annuel de consommation de chauffage pour les copropriétaires n'ayant pas fait relever, n'ayant pas procéder au changement en cas de dysfonctionnement ou n'ayant pas fait installer leur compteur calorique.

Ce forfait sera calculé sur une moyenne de la consommation global de la copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	1	2238	voix /	120000	voix
Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Abstentions :	2	7623	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	62368	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32304 voix sur 64606 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 26 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE OU TOTAL DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE TERRASSE DE MME WENG

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - **Article 24**

Devis ITEC : refection total pour un montant de 18 652.69 €
Devis ITEC : Refection partielle sans garantie pour 3 500 €

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 : refection partielle ou total de l'étanchéité de la toiture terrasse de Mme WENG
• Retient la proposition présentée :
- par l'entreprise .... pour un montant de ... €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 %
• 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 ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).
(le cas échéant) - le financement de ..... vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

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 bâtiment C

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
- Montant :50 % , exigibilité : 01/10/2023
- Montant : 50% , exigibilité : 01/12/2023

Vote sur la proposition Devis ITEC : refection total :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	3	6136	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions : Société GETRIM 5 (2118)	1	2118	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	2	4018	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2010 voix sur 4018 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis ITEC : Refection partielle :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	3	6136	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	2729	voix /	10000	voix
Abstentions : Société GETRIM 5 (2118)	1	2118	voix /	10000	voix
Ont voté pour : M. et Mme WENG Daoxing (1289)	1	1289	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2010 voix sur 4018 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition Devis ITEC : refection total ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 27 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N°26 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - **Article 24**

A la suite du vote des travaux de de refection de l'étanchéité de la toiture terrasse décidés à la résolution n°26 de la présente assemblée générale, pour un budget global de .....3500...€uros, 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 ..3500. € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2023 au titre des fonds travaux ALUR

- selon l'échéancier suivant :
  - Montant : 50 % le : 01/10/2023
  - Montant : 50 % le : 01/12/2023

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	3	6136	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions : Société GETRIM 5 (2118)	1	2118	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	2	4018	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2010 voix sur 4018 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 28 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU TABLIER DE PORTE A CONTREPOIDS FORTEMENT CORRODE

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

Devis CG PORTE AUTOMATIQUE pour 4 062.99 €

L'Assemblée Générale après avoir :

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

performance thermique des immeubles au moment où les logements à forte consommation d'énergie (Etiquette E, F et G) seront progressivement interdits à la location, et dès 2023 pour une fraction de ceux classés G.

Afin de permettre aux copropriétés et aux copropriétaires de répondre à leurs obligations, Nexity consulte actuellement des prestataires, justifiant des compétences requises pour réaliser ces missions.
Votre gestionnaire partagera avec le conseil syndical l'offre la mieux adaptée à votre copropriété. Celle-ci sera soumise à la plus proche assemblée générale.

RESOLUTION N° 30 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) INCLUANT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF.

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

Devis ACCEO
Devis SENOVA
Devis ASCAUDIT

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
• Retient la proposition présentée :
- par BUDGET pour un montant ENTRE 10000 ET 15000... €uros 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 ..... % HT du

- 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 du tablier de porte a contrepoids fortement corrodé
• Retient la proposition présentée :
- par BUDGET pour un montant de 4500.. €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 %
• 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 ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).
(le cas échéant) - le financement de ..... vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

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 : 30%..... , exigibilité : 01/01/2024
- Montant : 30%..... , exigibilité 01/02/2024
- Montant : 40%..... , exigibilité : 01/03/2024
- Montant : ..... , exigibilité : .....

Vote sur la proposition BUGET PORTE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	1	4753	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753)					
Ont voté pour :	23	67476	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 33739 voix sur 67476 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition BUGET PORTE est retenue par l'Assemblée Générale.

POINT D'INFORMATION N° 29 : INFORMATION SUR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) OBLIGATOIRE (LOI CLIMAT ET RESILIENCE DU 22/08/2021)

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

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

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

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

L'ensemble du dispositif doit conduire une stratégie d'entretien pérenne des bâtiments et l'amélioration de la

montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant)

- le financement de ..... vacations au titre des réunions supplémentaires nécessaires à l'élaboration du PPT en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

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 : TOTALITE. , exigibilité : 01/11/2023
- Montant : ..... , exigibilité : .....

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 Devis ACCEO :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69991	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	21	62368	voix /	120000	voix
Abstentions :	2	7623	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	120000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis SENOVA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69991	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	21	62368	voix /	120000	voix
Abstentions :	2	7623	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	120000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis ASCAUDIT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69991	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	21	62368	voix /	120000	voix
Abstentions :	2	7623	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	120000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition BUDGET 10000/15000 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	120000	voix
Ont voté pour :	24	72229	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36115 voix sur 72229 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition BUDGET 10000/15000 ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :
" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."
Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :
• les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
• les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
• les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
• le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
• toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
• la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
• à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.
Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.
Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 37 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR NOTIFICATION ELECTRONIQUE DE NEXITY

La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.
Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, l'envoi par notification électronique.
Le montant des frais de notification électronique est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

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

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

POINT D'INFORMATION N° 38 : 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

RESOLUTION N° 31 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 30 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 décidés à la résolution n°30 de la présente assemblée générale, pour un budget global ENTRE 10000 ET 15000 €uros, 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 10000/15000€ euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2023 au titre des fonds travaux ALUR

- selon l'échéancier suivant :
- Montant : ENTRE 10000 ET 15000. , le : 01/11/2023
- Montant : ..... , le : .....
- Montant : ..... , le : .....
- Montant : ..... , le : .....

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	69359	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	120000	voix
Abstentions :	2	6991	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Ont voté pour :	21	62368	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 31185 voix sur 62368 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 32 : A DEFAUT DE VOTE DE LA RESOLUTION RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX, DECISION A PRENDRE SUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF (DPEC) OBLIGATOIRE.

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

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de la réalisation par un tiers, répondant aux compétences prévues à l'ART L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) de l'immeuble, conformément aux dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience.
En effet, tout bâtiment d'habitation collectif dont le Permis de Construire a été déposé avant le 1/1/2013, doit disposer d'un DPEC. IL est renouvelé tous les 10 ans, sauf si celui-ci, réalisé après le 1/7/2021, établit que le bâtiment dispose d'une étiquette A, B ou C.
L'assemblée générale est informée que:

· Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre.

· Le diagnostic de performance énergétique (DPE) comporte des recommandations destinées à améliorer cette performance et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

· 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.

· Selon l'architecture de la copropriété, la visite d'un nombre minimum de logements en fonction de chaque bâtiment est nécessaire. Le choix des logements est également encadré par la réglementation sur le DPE collectif.

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 réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) obligatoire.
• Retient la proposition présentée :

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.
A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.
Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndics de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :
- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

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

RESOLUTION N° 34 : NOUVELLES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES - LOI ELAN : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REALISATION D'UN AUDIT

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

Devis AUDINEAU ET ASSOCIES pour l'adaptation 1 000 € TTC.
Devis AUDINEAU ET ASSOCIES pour l'étude 480 € TTC

Les articles 206 et 209 de la loi portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ont complété la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la modification de l'article 1er et l'ajout des articles 6-2, 6-3 et 6-4 concernant d'une part l'existence des lots transitoires et d'autre part l'existence des parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.
L'article premier précise dorénavant les conditions d'existence des lots transitoires.
L'article 6-4 précise que l'existence des parties communes spéciales et celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

La loi dites « 3DS » n°2022-217 du 21 Février 2022 est venue modifier plusieurs dispositions des articles précités et impose, pour tous les immeubles bâtis dont la mise en copropriété est antérieure au 1er Juillet 2022, que les mentions des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative, le cas échéant, soient inscrites au règlement de copropriété.
Le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de ces mentions dans le règlement de copropriété.

En conséquence, après avoir entendu le syndic rappeler les nouvelles dispositions réglementaires, l'assemblée générale décide de faire procéder à la mise à jour du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division, si nécessaire, afin de prévoir l'existence et la consistance, le cas échéant des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

Au préalable et afin de permettre un avis éclairé des copropriétaires, un audit de conformité sera réalisé par le Cabinet ..... pour un montant de ..... Euros TTC (hors frais de délivrance des éventuels documents manquants par le fichier immobilier) selon l'offre joint à la convocation.
La dépense sera répartie entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES GENERALES,
et financée au moyen d'appels de provisions ainsi définis : dans le cadre du budget des opérations courantes.

Le cas échéant, la mise à jour du règlement de copropriété sera engagée en fonction des conclusions de la note d'opportunité transmise par un cabinet spécialisé disposant des compétences d'analyse juridique.
L'assemblée générale sera amenée à se prononcer de nouveau sur les modalités de financement des coûts liés à la mise à jour du règlement de copropriété.

En cas de défaut de mise à jour du règlement de copropriété et de non-conformité de ce dernier, la copropriété pourrait s'exposer à des risques, même si l'absence de telles mentions dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence d'un lot transitoire et/ou de parties communes spéciales ou à jouissance privative. »

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	1	1364	voix /	120000	voix
Mme ROGER Charlotte représentée par M. GURNOT Roger (1364)					
Abstentions :	2	7623	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	21	63242	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32304 voix sur 64606 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 35 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE (POUR LES PERIMETRE CONCERNES)

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

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.
La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.
Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.
NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.
NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.
La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, cette mission est par conséquent interdépendante du contrat de syndic et prendra donc fin dès lors que NEXITY LAMY ne sera plus syndic.
Il est précisé que le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de chaque contrat de syndic.
NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.
Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.
L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 412.€ HT, soit 495.€ TTC.
S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.
L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	72229	voix /	120000	voix
Ont voté contre :	2	3602	voix /	120000	voix
Mme ROGER Charlotte représentée par M. GURNOT Roger (1364), Indivision ZHU/ZHOU (2238)					
Abstentions :	2	7623	voix /	120000	voix
Société GETRIM 5 (4753), M. et Mme WENG Daoxing (2870)					
Ont voté pour :	20	61004	voix /	120000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 60001 voix sur 120000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 36 : 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.

rendus de visite de leur immeuble,

• Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,

• Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

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

• Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,

• Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,

• Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.
Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

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. M.ROUSSEL PASCAL

LE SECRETAIRE

M. PORTE Jean Michel

LE(S) SCRUTATEUR(S)

Mme CANCELLARA Felice

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

Résolution