

**SYNDICAT COOPÉRATIF LES JARDINS DU LOUVRE**  
**10-12, rue du Louvre**  
**78750 MAREIL MARLY**

Immeuble : 1126  
LES JARDINS DU LOUVRE  
10-12 RUE DU LOUVRE  
78750 MAREIL MARLY

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 2 DÉCEMBRE 2021**  
**COPROPRIÉTÉ LES JARDINS DU LOUVRE**  
**78750 MAREIL MARLY**

**PROCÈS VERBAL**

L'an deux mille vingt et un, le Jeudi 2 décembre à 19h30, les membres de la copropriété les Jardins du Louvre 10/12, rue du Louvre 78750 MAREIL MARLY, se sont réunis en assemblée générale via un système de visio conférence, sur convocation faite par le syndicat des copropriétaires 10 rue du Louvre à MAREIL-MARLY sous forme recommandée et remise à chacun contre accusé de réception ou remise en main propre par les membres du conseil syndical, contre signature pour émargement, afin de délibérer sur l'ordre du jour indiqué dans ladite convocation.

Tenant compte de la crise sanitaire et de l'impossibilité de se réunir physiquement, le SYNDIC a proposé le maintien de l'Assemblée Générale à la même date et heure que la convocation envoyée. Le système de visio conférence est conforme à l'ordonnance 2020-1400 du 18 Novembre 2020 qui permet de fait la tenue de notre Assemblée Générale par visioconférence ou par vote par correspondance (joint à la convocation).

Une feuille de présence a été établie. Tenant compte du système de visio conférence mis en place, la signature pour chaque participant n'est pas requise, le président de séance et le secrétaire de séance ont assuré la vérification visuelle de chaque participant. Les pouvoirs et votes par correspondance ont été collectés préalablement et ont été vérifiés par le président et le secrétaire de séance. Ces votes par pouvoir et par correspondance sont notifiés sur la feuille de présence. Ces votes sont comptabilisés par les scrutateurs et sont, bien évidemment, enregistrés dans les archives documentaires de la copropriété.

La séance a été ouverte à 19h40 heures en présence de 8 456 / 10 000 millièmes généraux présents ou représentés découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

M. ESCULIER CLEMENT (416) ; M. BATTUT GILLES (401) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; M. SVILAR MICHEL (265) - Représenté par DRU ; M. ROUSSEAU LUDOVIC (211) - Représenté par DRU ; M. et Mme MABA YVES (374) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. et Mme HATIER PASCAL (22) - Représenté par LUNVEN ; Mme FICARA AGNES (22) - Représenté par CHRETIN ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DE FRANCESCO LICIAMONE (174) – Représenté

par BORGOLOTTO ; M. DARVISH MOHAMMAD (172) - Représenté par DARVISH BITA ; Mme DARVISH BITA (184) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; SCI LOUVRE 2016 (223) - Représenté par BORGOLOTTO ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ;

Copropriétaires absents : M. et Mme VERNIER BRUNO ET HELENE (527) ; M. et Mme ROBIN MICHEL (240) ; M. KRENZER GUY (17) ; M. ou Mme DJEKOUANE KARIM (115) ; M. DALY BENOIT (17) ; M. WU XIALONG WE XUE (132) ; Mme TURCOT LAURENCE (197) ; M. ANDRE ERIC (134) ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165)

Total Tantièmes présents ou représentés : 8456  
Total Tantièmes absents : 1544

## ORDRE DU JOUR

- 1 - ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE (article 24)
- 2 - ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (article 24)
- 3 - ÉLECTION DU OU DES SCRUTATEURS DE SÉANCE (article 24)
- 4 - RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL (sans vote)
- 5 - NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25, le cas échéant 25-1)
- 6 - NOMINATION D'UN CONTRÔLEUR AUX COMPTES OBLIGATOIRE EN GESTION COOPÉRATIVE (Article 24)
- 7 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COMPTABLE [2020-2021] (article 24)
- 8 - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE N+2 [2022-2023] (article 24)
- 9 - MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX, MODALITÉ DE PLACEMENT FINANCIER ET AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS (Article 25, le cas échéant 25-1)
- 10 - MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR RETENIR L'ENTREPRISE LA MIEUX-DISANTE DANS LE CADRE DU BUDGET VOTE (article 25, 25-1 le cas échéant)
- 11 - BOXAGE DES PARKINGS (article 25, le cas échéant 25-1)
- 12 - SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA COPROPRIÉTÉ
- 13 - INFORMATION SUR L'OBLIGATION D'INFORMATION DES OCCUPANTS DES DÉCISIONS PRISES EN AG (sans vote)
- 14 - PROPOSITION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PRAIRIE (sans vote)
- 15 - QUESTIONS DIVERSES

### 1 - ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE (article 24)

NB: Le syndic sortant et/ou élu lors de l'assemblée générale ne peut être élu président de séance, un mandataire ne peut être président(e) de séance

L'assemblée générale désigne, après en avoir délibéré, comme Présidente de séance Madame POUTOIRE Ingrid.  
(Article 15 du décret de 1967)

Copropriétaires prononcés Pour : M. ESCULIER CLEMENT (416) ; M. BATTUT GILLES (401) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; M. SVILAR MICHEL (265) - Représenté par DRU ; M. ROUSSEAU LUDOVIC (211) - Représenté par DRU ; M. et Mme MABA YVES (374) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU

POUTOIRE INGRID (516) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. et Mme HATIER PASCAL (22) - Représenté par LUNVEN ; Mme FICARA AGNÈS (22) - Représenté par CHRETIN ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DE FRANCESCO LICIAMONE (174) – Représenté par BORGOLOTTO ; M. DARVISH MOHAMMAD (172) - Représenté par DARVISH BITA ; Mme DARVISH BITA (184) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; SCI LOUVRE 2016 (223) - Représenté par BORGOLOTTO ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645)

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8456/8456

Ont voté Contre : 0/8456

Se sont Abstenus ; 0/8456

En vertu de quoi cette résolution est approuvée

## **2 - ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (article 24)**

NB:Rappelons l'article 15 du décret de 1967 qui indique que « le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale ».

L'Assemblée Générale désigne, après en avoir délibéré, comme secrétaire de séance M. LAPORTE Alain (Article 15 du décret de 1967).

Copropriétaires prononcés Pour : M. ESCULIER CLEMENT (416) ; M. BATTUT GILLES (401) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; M. SVILAR MICHEL (265) - Représenté par DRU ; M. ROUSSEAU LUDOVIC (211) - Représenté par DRU ; M. et Mme MABA YVES (374) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. et Mme HATIER PASCAL (22) - Représenté par LUNVEN ; Mme FICARA AGNES (22) - Représenté par CHRETIN ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DE FRANCESCO LICIAMONE (174) – Représenté par BORGOLOTTO ; M. DARVISH MOHAMMAD (172) - Représenté par DARVISH BITA ; Mme DARVISH BITA (184) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; SCI LOUVRE 2016 (223) - Représenté par BORGOLOTTO ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645)

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8456/8456

Ont voté Contre : 0/8456

Se sont Abstenus ; 0/8456

En vertu de quoi cette résolution est approuvée

**Arrivée de Mme DAUVERGNE CLAIRE.**

BS CC HP

### 3 - ÉLECTION DU OU DES SCRUTATEURS DE SÉANCE (article 24)

NB: Attention, il faut élire autant de scrutateurs que le nombre indiqué dans votre règlement de copropriété. Si lors de l'assemblée générale, il n'y a aucun candidat pour tenir ce poste, l'assemblée générale enregistre alors une carence de candidat

L'Assemblée Générale désigne, après en avoir délibéré, comme scrutateurs (Article 15 du décret de 1967).

- M BORGOLOTTO Stéphane est élu
- M CHRETIN Christian est élu

Copropriétaires prononcés Pour : M. BATTUT GILLES (401) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; Mme DARVISH BITA (184) ; DARVISH MOHAMMAD (172) représenté par DARVISH BITA ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) ; DE FRANCESCO LICIAMONE (174) représenté par BORGOLOTTO ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. ESCULIER CLEMENT (416) ; FICARAAGNES (22) représenté par CHRETIN ; HATIER PASCAL (22) représenté par LUNVEN ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; LOUVRE 2016 (223) représenté par BORGOLOTTO ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; M. et Mme MABA YVES (374) ; ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par DRU ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; SVILAR MICHEL (265) représenté par DRU ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ;

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8621/8621

Ont voté Contre : 0/8621

Se sont Abstenus ; 0/8621

En vertu de quoi cette résolution est approuvée

### 4 - RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL (sans vote)

Le président du conseil syndical « Les Jardins du Louvre » présente et commente en séance l'activité du syndicat coopératif sur la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021.

L'assemblée générale prend acte.  
(Article 22 du décret du 17 mars 1967).

### 5 - NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25, le cas échéant 25-1)

Pour rappel, l'assemblée générale du 21 Novembre 2019 avait désigné et élu les conseillers syndicaux pour une durée de 36 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, le 21/11/2019, pour se terminer le 20/11/2022, ou avant cette date, le jour de l'Assemblée Générale qui désignera à nouveau les membres du conseil syndical si démission.

Rappel de la composition du conseil syndical de l'exercice écoulé :

- M Christian CHRETIN
- M Stéphane BORGOLOTTO
- M Alain LAPORTE
- M Wilfrid DRU
- M Jean-François LUNVEN

Monsieur/Madame XXX ne souhaitant pas se représenter, nous faisons appel à une nouvelle candidature.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, désigne, en qualité de nouveau membre du conseil syndical [M. et/ou Mme X] (Articles 25/25-1), pour une durée de 12 mois, pour se terminer le 20/11/2022

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en réunion du conseil syndical. Comme prévu dans le cadre de la loi et si la copropriété a fait le choix de la gestion coopérative, le Président sera de fait le syndic de la copropriété.

**(sans vote et sans objet en l'absence de démission)**

#### **6 - NOMINATION D'UN CONTRÔLEUR AUX COMPTES OBLIGATOIRE EN GESTION COOPÉRATIVE (Article 24)**

Pour rappel, l'assemblée générale du 21 Novembre 2019 conformément à la loi qui impose en forme coopérative la nomination d'un contrôleur aux comptes, extérieur au conseil syndical – avait désigné :

- Mme URBANET Copropriétaire du lot N° 109,559,560 et 579, comme contrôleuse aux comptes pour une durée de 3 ans. (Maximum 3 ans)
- Mme POUTOIRE Copropriétaire du lot N° 401,525,576,577 et 588, comme contrôleuse aux comptes pour une durée de 3 ans. (Maximum 3 ans)
- M. CALATAYUD Copropriétaire du lot N° 113 et 523, comme contrôleur aux comptes pour une durée de 3 ans. (Maximum 3 ans)

**(sans vote et sans objet en l'absence de démission)**

#### **7 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COMPTABLE [2020-2021] (article 24)**

Pièces jointes à la convocation :

- Annexe 1 : État financier après répartition au 30/06/2021 (date d'arrêté des comptes)
- Annexe 2 : Charges et produits de l'exercice par nature
- Annexe 3 : Opérations courantes par clefs de répartition
- Annexe 4 : Travaux et opérations exceptionnels votés et clôturés
- Annexe 5 : Travaux et opérations exceptionnels votés et non clôturés.
- Liste des copropriétaires débiteurs au 30/06/2021 (date d'arrêté des comptes)

Opérations courantes (cf annexe 2) :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve les comptes arrêtés au 30/06/2021 (date d'arrêté des comptes) tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 48 480,63 € que la répartition qui en a été faite. Les produits (provisions appelées comprises) s'élevant à 51 252,36 €, l'exercice est marqué par un excédent de 2 771,73 €.

Travaux (cf annexe 2) :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve les comptes arrêtés au 30/06/2021 (date d'arrêté des comptes) tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 33 895,38 € que la répartition qui en a été faite. Les produits (provisions travaux comprises) s'élevant à 36 751,12 €, l'exercice est marqué par un excédent de 2 855,74 €.

Au final l'exercice en date d'arrêté au 30/06/2021 se solde par un excédent de 5 627,47 €

Le syndic rappelle qu'en cas de mutation, la régularisation des charges est due par la personne qui est propriétaire au moment de l'assemblée générale qui approuve les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret.

Article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 : « 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ; 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget

BS 1P  
ccr

prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ; 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »

Article 6-3 du décret du 17 Mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

Copropriétaires prononcés Pour : M. BATTUT GILLES (401) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; Mme DARVISH BITA (184) ; DARVISH MOHAMMAD (172) représenté par DARVISH BITA ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) ; DE FRANCESCO LICIAMONE (174) représenté par BORGOLOTTO ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. ESCULIER CLEMENT (416) ; FICARAAGNES (22) représenté par CHRETIN ; HATIER PASCAL (22) représenté par LUNVEN ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; LOUVRE 2016 (223) représenté par BORGOLOTTO ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; M. et Mme MABA YVES (374) ; ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par DRU ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; SVILAR MICHEL (265) représenté par DRU ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ;

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8621/8621

Ont voté Contre : 0/8621

Se sont Abstenus ; 0/8621

En vertu de quoi cette résolution est approuvée

## **8 - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE N+2 [2022-2023] (article 24)**

Pièces jointes à la convocation :

- Annexe 2 : Charges et produits de l'exercice par nature
- Annexe 3 : Opérations courantes par clefs de répartition
- Comparatif du budget prévisionnel

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation élaboré en concertation avec le conseil syndical (selon les dispositions de l'article 26 du décret du 1967), et après en avoir délibéré, approuve le budget de l'année N+2 (soit l'année 2022-2023) pour un montant de 50 000,00 €. Pour faire face aux dépenses de fonctionnement et de gestion courante, le syndic procédera aux appels de fonds (conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965) de façon trimestrielle.

Le détail de la répartition est le suivant :

- 22 750,00 € aux charges communes générales
- 5 000,00 € aux charges bâtiment B
- 5 700,00 € aux charges bâtiment C
- 7 300,00 € aux charges parking
- 2 575,00 € aux charges ascenseur B
- 2 575,00 € aux charges ascenseur C
- 1 500,00 € aux charges V0 bâtiment B
- 1 800,00 € aux charges V0 bâtiment C, D, E

- 800,00 € aux charges individuelles

Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil.

Copropriétaires prononcés Pour : M. BATTUT GILLES (401) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; Mme DARVISH BITA (184) ; DARVISH MOHAMMAD (172) représenté par DARVISH BITA ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) ; DE FRANCESCO LICIAMONE (174) représenté par BORGOLOTTO ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. ESCULIER CLEMENT (416) ; FICARAAGNES (22) représenté par CHRETIN ; HATIER PASCAL (22) représenté par LUNVEN ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; LOUVRE 2016 (223) représenté par BORGOLOTTO ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; M. et Mme MABA YVES (374) ; ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par DRU ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; SVILAR MICHEL (265) représenté par DRU ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ;

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8621/8621

Ont voté Contre : 0/8621

Se sont Abstenus ; 0/8621

En vertu de quoi cette résolution est approuvée

**Arrivée de M. ANDRE ERIC**

**9 - MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX, MODALITÉ DE PLACEMENT FINANCIER ET AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS (Article 25, le cas échéant 25-1)**

L'assemblée générale prend acte de l'article 58-1-3 de la loi ALUR modifiant les articles 18 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'obligation pour tous les syndicats de copropriétaires de plus de 5 ans (suivant la date de réception des travaux de construction de l'immeuble) de constituer un fonds travaux à partir du 1er janvier 2017.

Les conditions de dérogations sont extrêmement limitées :

-si les conclusions du diagnostic global (prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation) font apparaître que l'immeuble n'a « aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années » (article 14-2-II.);

-lorsque le fonds travaux dépasse le montant du budget prévisionnel, l'assemblée générale peut selon les décisions prises concernant le plan pluriannuel de travaux, décider de suspendre les cotisations au fonds travaux (article 14-2-II);

-lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, une dérogation peut être prise à l'unanimité (article 14-2-III) qui est évidemment difficile à obtenir, même dans les petites copropriétés ; enfin, pour les copropriétés inscrites dans un plan de sauvegarde et gérées par un administrateur provisoire, le juge peut décider de « suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux » (article 29-14 de la loi du 10 juillet 1965).

18  
cc  
M

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce montant ne pourra pas être inférieur à 5 % du budget. Les cotisations pour alimenter le fonds travaux devront respecter les « mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel ».

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ».

Projet de résolution :

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale a été informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré.

Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux. Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. L'assemblée générale fixe son montant pour l'exercice 2021-2022 au taux de 5 %, soit un montant de 2 500 € :

L'appel de fonds constituant le fond travaux sera appelé en proportion à chaque trimestre.

Pour répondre aux exigences légales, l'assemblée générale décide que ces fonds seront placés sur un livret (A ou B, en fonction de la situation de la copropriété). Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

Pour cet exercice, les produits financiers générés sont de 67,35 € et affectés au fond travaux. Soit un total de 168,24 € affectés au fond travaux pour rappel des précédentes décisions.

Copropriétaires prononcés Pour : M. ANDRE ERIC (134) ; M. BATTUT GILLES (401) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; Mme DARVISH BITA (184) ; DARVISH MOHAMMAD (172) représenté par DARVISH BITA ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) ; DE FRANCESCO LICIAMONE (174) représenté par BORGOLOTTO ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. ESCULIER CLEMENT (416) ; FICARAAGNES (22) représenté par CHRETIN ; HATIER PASCAL (22) représenté par LUNVEN ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; LOUVRE 2016 (223) représenté par BORGOLOTTO ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; M. et Mme MABA YVES (374) ; ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par LAPORTE ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; SVILAR MICHEL (265) représenté par DRU ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ;

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8755/10000

Ont voté Contre : 0/10000

Se sont Abstenus ; 0/10000

En vertu de quoi cette résolution est approuvée



**10 - MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR RETENIR L'ENTREPRISE LA MIEUX-DISANTE DANS LE CADRE DU BUDGET VOTE (article 25, 25-1 le cas échéant)**

Exposé préalable :

Notre copropriété se trouve confronté à différents désordres de nos parties communes, désordres qui pour la plupart peuvent être qualifiés de vices ou défauts de construction. De par la loi, nous sommes protégés par notre Assurance DOMMAGE D'OUVRAGE souscrite par le constructeur et ses partenaires Maîtrise d'œuvre auprès de la société d'assurance SMA. Il s'agit de la garantie décennale.

Le syndicat des copropriétaires a déjà activé cette assurance avec succès sur les sujets suivants :

- Évacuation des EP en lien avec les travaux réalisés sur les pompes de relevage
- Étanchéité des fondations sous la Maison VERNIER

L'indemnisation de l'assurance a permis de financer en totalité les travaux de remise en ordre.

Après un premier recensement, le conseil syndical a identifié de nouveaux désordres, cette liste n'est pas exhaustive à ce stade. Il s'agit des désordres suivants :

- Infiltrations de la dalle PARKING
- Gouttières : inversion de pentes et sous dimensionnement
- Étanchéité des conduites des eaux usées
- Évacuation des EP par évacuation gravitaire directe
- Dégradations des enduits et fissures des murets
- Affaissement du pourtour de terrain (LUNVEN), descellement de la clôture
- revêtement / étanchéité des jardinières
- étanchéité et dégradation des bandeaux de façades

A noter que d'autres dégradations peuvent survenir et faire l'objet de DO dans les 10 ans suivant la livraison.

Cette situation a fait l'objet d'un débat en conseil syndical qui compte tenu des forts enjeux souhaite s'entourer d'une expertise technique et juridique pour défendre au mieux les intérêts de la copropriété et obtenir les indemnisations les mieux calibrées permettant de financer les travaux de remise en état.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré de donner mandat au conseil syndical pour retenir le bureau d'étude le mieux disant dans le cadre du budget voté d'un montant de 3 500 € Ce financement sera appelé lors de l'appel de fonds du 1er trimestre 2022 selon une répartition « Charges communes générales » par tantièmes.

Copropriétaires prononcés Pour : M. ANDRE ERIC (134) ; M. BATTUT GILLES (401) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; Mme DARVISH BITA (184) ; DARVISH MOHAMMAD (172) représenté par DARVISH BITA ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) ; DE FRANCESCO LICIAMONE (174) représenté par BORGOLOTTO ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. ESCULIER CLÉMENT (416) ; FICARAAGNES (22) représenté par CHRETIN ; HATIER PASCAL (22) représenté par LUNVEN ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; LOUVRE 2016 (223) représenté par BORGOLOTTO ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; M. et Mme MABA YVES (374) ; ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par LAPORTE ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; SVILAR MICHEL (265) représenté par DRU ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ;

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8755/10000

Ont voté Contre : 0/10000

Se sont Abstenus ; 0/10000

En vertu de quoi cette résolution est approuvée

**11 - BOXAGE DES PARKINGS (article 25, le cas échéant 25-1)**

- Le cahier des charges annexé à l'ordre du jour définit les principes à respecter
- Respecter le règlement de la copropriété « Les Jardins du Louvre ».
- Obtenir l'accord préalable et écrit des voisins de la place de parking concernée par le boxage.
- Déposer un dossier complet concernant une demande pour la réalisation de boxage auprès du syndic de la copropriété. Le délai de réponse du syndic ne dépassera pas 1 mois.
- Ne pas empiéter sur les voies de circulation.
- Faire réaliser les travaux dans les règles de l'art par une société qualifiée et assurée pour ce type de travaux.
- Ne pas occasionner de dégradations dans les parties communes
- Respecter les normes du cahier des charges concernant par exemple : le type de porte, cloisonnement, couleur des revêtements et peintures

Le règlement de copropriété fixe les règles sur ce sujet de boxage. L'assemblée générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, décide d'autoriser le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs et sous leur responsabilité, les travaux de transformation de leur place de stationnement en box fermé(s), à la condition de respecter scrupuleusement le cahier des charges annexé à l'ordre du jour de la présente convocation et qui pourra être communiqué ultérieurement sur simple demande au syndic de copropriété.

Copropriétaires prononcés Pour : M. ANDRE ERIC (134) ; M. BATTUT GILLES (401) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme DA SILVA JOSE (250) ; Mme DARVISH BITA (184) ; DARVISH MOHAMMAD (172) représenté par DARVISH BITA ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. ESCULIER CLEMENT (416) ; FICARAAGNES (22) représenté par CHRETIN ; HATIER PASCAL (22) représenté par LUNVEN ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; M. et Mme MABA YVES (374) ; ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par LAPORTE ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; SVILAR MICHEL (265) représenté par DRU ;

Copropriétaires prononcés Contre : M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; DE FRANCESCO LICIAMONE (174) représenté par BORGOLOTTO ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; LOUVRE 2016 (223) représenté par BORGOLOTTO ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ;

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 6809/10000

Ont voté Contre : 1946/10000

Se sont Abstenus ; 0/10000

*19*  
*cc*  
*la*

En vertu de quoi cette résolution est approuvée en prenant note des modifications suivantes au cahier des charges apportées lors du débat :

- Le copropriétaire s'engage également à permettre au syndic de contrôler la bonne application du règlement de copropriété en ce qui concerne le stockage de matériaux ou marchandises.
- La ventilation devra être réalisée de façon à s'opposer efficacement à la stagnation, même locale, de gaz nocifs ou inflammables.
- Les cloisons ne doivent pas gêner l'accès ou la visibilité des éclairages de sécurité et des extincteurs, de même pour tous les autres équipements des parties communes (interrupteur électrique par exemple). S'il est requis, le déplacement de ces équipements doit être réalisé à la construction du box et est à charge du copropriétaire réalisant le boxage concerné.
- Les entreprises retenues pour la réalisation d'un box et de ses équipements sur un emplacement de parking ne doivent pas effectuer des travaux de perçage qui engendreraient la fragilisation de la structure des ouvrages de la résidence tels que les sols, les dalles de plafond, les murs porteurs et les piliers de soutènement. Toutes dégradations seront la responsabilité du demandeur. La réparation des dommages sera donc à la charge du copropriétaire concerné.

## **12 - SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA COPROPRIÉTÉ**

Suite à l'augmentation de tarif de 125% de la part d'AXA, le syndicat des copropriétés a procédé à une consultation de différents assureurs, après comparaison des offres et des prix. La société MATMUT IME a été retenue.

L'assemblée générale décide de la souscription du contrat MULTIRISQUES COPROPRIÉTÉ auprès de la MATMUT en date du 20 Juin 2020. Cette assurance a pour objet de garantir les dommages à l'immeuble et la responsabilité civile de la copropriété, représentée par son syndicat de copropriété et son syndic.

Cette assurance est répartie sous forme de 2 cotisations :

- 238 € pour l'assurance Protection juridique (cotisation 2021)
- 2359,59 € pour l'assurance MULTIRISQUES (cotisation 2021)

Ces deux cotisations constituent des charges courantes avec une répartition « Charges communes générales » par tantièmes.

Copropriétaires prononcés Pour : M. ANDRE ERIC (134) ; M. BATTUT GILLES (401) ; M. et Mme BORGOLOTTO STEPHANE (379) ; Mme BOURUMEAU SANDRINE (269) ; M. CALATAYUD JEAN MARC (188) ; M. ou Mme CHRETIN CHRISTIAN et FALLOT ANNE-MARIE (316) ; M. et Mme DA SILVA JOSÉ (250) ; Mme DARVISH BITA (184) ; DARVISH MOHAMMAD (172) représenté par DARVISH BITA ; Mme DAUVERGNE CLAIRE (165) ; DE FRANCESCO LICIAMONE (174) représenté par BORGOLOTTO ; M. et Mme DRU WILFRID (646) ; Mme DUBOSC FABIENNE (289) ; M. ESCULIER CLEMENT (416) ; FICARAAGNES (22) représenté par CHRETIN ; HATIER PASCAL (22) représenté par LUNVEN ; M. ou Mme LAPORTE ALAIN (645) ; M. ou Mme LEZY ALEXANDRE OU DE MARCO ELSA (253) ; M. ou Mme LI-PAT-YUEN DOMINIQUE OU POUTOIRE INGRID (516) ; Mme LOCKWOOD MARTINE (377) ; LOUVRE 2016 (223) représenté par BORGOLOTTO ; M. ou Mme LUNVEN JEAN-FRANCOIS (410) ; M. et Mme

IP.  
BJ CC

MABA YVES (374) ; ROUSSEAU LUDOVIC (211) représenté par LAPORTE ; Sté. SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241) ; M. ou Mme SENE JEAN (420) ; SVILAR MICHEL (265) représenté par DRU ; Mme URBANET MARIELLA (419) ; Mme WILTZER JOCELYNE (374) ;

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Ont voté Pour : 8755/8755

Ont voté Contre : 0/8755

Se sont Abstenus ; 0/8755

En vertu de quoi cette résolution est approuvée

### **13 - INFORMATION SUR L'OBLIGATION D'INFORMATION DES OCCUPANTS DES DÉCISIONS PRISES EN AG (sans vote)**

Le syndic rappelle qu'à compter du 1er avril 2016 (décret du 15 décembre 2015), il est dans l'obligation d'informer l'ensemble des occupants de l'immeuble, y compris les locataires, des décisions prises en assemblée générale (dans les trois mois qui suivent). Le syndic assurera cette information des occupants selon les modalités habituellement utilisée au sein de la copropriété : affichage dans le hall (pendant une durée d'un mois minimum), distribution par le gardien, dépôt dans les boîtes aux lettres, remise contre émargement.

L'assemblée générale prend acte de l'obligation pour le syndic d'information des occupants de l'immeuble dans décisions prises en AG dans les trois mois suivant la dite assemblée générale.

### **14 - PROPOSITION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PRAIRIE (sans vote)**

Afin de pouvoir valoriser le terrain inexploité en bordure de terrain entre le bâtiment C et les maisons référencées E, soit la prairie jouxtant le grand tilleul. Il est proposé de réfléchir à un projet d'aménagement du site afin de pouvoir préparer son étude et la proposer au vote lors de la prochaine assemblée générale.

Propositions suggérées :

- Prairie fauchée
- Panneaux solaires
- Potager coopératif
- Aire de jeux
- Aire de relaxation
- Table de pique nique
- Barbecue
- Autres

Aucune proposition n'a été réellement plébiscitée, certains copropriétaires se prononçant pour un statu quo, un nombre équivalent se prononçant pour un projet de type potager ou verger.

### **15 - QUESTIONS DIVERSES**

#### **Rappel au règlement de copropriété (affiché dans les halls des 2 bâtiments)**

Le SYNDIC rappelle à tous la stricte application du règlement de copropriété, plus particulièrement sur les sujets suivants :

- L'interdiction de l'étendage du linge sur les balcons et dans les jardins
- L'interdiction de remiser matériaux ou marchandises sur les places de parking

BS cc 1P

Afin de permettre la bonne élimination des Eaux Pluviales, il est rappelé aux propriétaires de balcon d'effectuer le curage régulier de ceux-ci au moins 2 fois par an. Ce travail a pour but d'éviter :

- les eaux stagnantes sous le dallage.
- l'engorgement des gouttières.
- le débordement anormal par les exutoires ( pissettes ). Les écoulements verdâtre par ces « pissettes » plusieurs jours après les pluies sont des signes qui doivent alerter le copropriétaire concerné d'une situation anormale.

**Informations diverses :**

- La porte du bâtiment C située à l'interface du parking supérieur et du hall d'entrée, est délibérément accessible facilement sans clef permettant ainsi de répondre aux normes de sécurité incendie
- Entretien des espaces verts : nous avons demandé à la société DEL POZO une modification d'organisation permettant de traiter au mieux toutes les zones.
- nettoyage des murets : Le conseil syndical envisage un traitement via un produit permettant de lutter contre les salissures de type champignon, évitant ainsi un nettoyage au karcher compliqué et incomplètement appliqué
- Étiquettes STOP PUB : elles sont à disposition auprès des membres du conseil syndical
- Blocage des volets : pour éviter le claquement des volets, et le descellement du crochet de blocage, une solution a été identifiée, le système BLOQUE VOLET commercialisé par la société PUTHIOT couleur noir RAL9005. Se rapprocher du conseil syndical.
- Fête des voisins : à planifier au printemps en fonction des conditions liées à la crise sanitaire
- Changement des codes d'accès : à réaliser en 2022
- Détecteurs de présence pour l'éclairage extérieur afin d'optimiser la consommation d'électricité : étude technique à réaliser
- Réglage des BIPS d'ouverture des portes dans les halls, évitant ainsi des nuisances sonores : à réaliser en 2022

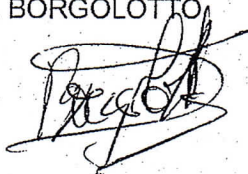
Plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 21h35

Après vérification de la feuille de présence, annexée au présent procès verbal, il est constaté que sur les 36 copropriétaires membres de l'assemblée générale qui totalisent 10000/10000 Tantièmes des parties communes, les 29 copropriétaires présents ou représentés totalisent 8755/10000 Tantièmes des parties communes soit 8755 voix sur 10000 ;

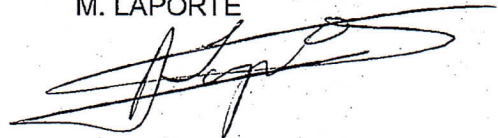
La Présidente,  
Mme POUTOIRE



les Scrutateurs,  
M. BORGOLOTTO



le Secrétaire  
M. LAPORTE



M. CHRETTIN

