

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du Jeudi 30 Novembre 2023

Le Jeudi 30 Novembre 2023 à 19h20, les copropriétaires de la résidence « **Les jardins du Louvre** » **10/12 rue du Louvre 78750 MAREIL MARLY** se sont réunis **salle 1 de la Terrasse, Impasse du Prieuré 78750 MAREIL MARLY** en assemblée générale **ordinaire** sur convocation du syndic ACTISYNDIC, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre par les membres du conseil syndical, contre signature pour émargement.

Le cabinet **ACTISYNDIC** est représenté par **M Benjamin MABA**.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence dûment émargée que **24 copropriétaires** sont présents ou valablement représentés :

M. BATTUT Gilles (401), M. ou Mme BORGOLOTTO Stéphane (379), Mme BOURUMEAU Sandrine (269), M. CALATAYUD Jean-Marc (188) représenté par M BORGOLOTTO Stéphane, M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme DAUVERGNE Claire (165) représentée par Mme DUBOSC Fabienne, M ou Mme DELAFONT Daniel (419), M. ou Mme DRU Wilfrid(646) représentés par M. Alain LAPORTE, Mme DUBOSC Fabienne (289),M. ESCULIER Clément (416),Mme FICARA Agnès (22) représentée par M. CHRETIN Christian, SCI LOUVRE 2016 (223) représenté par M BORGOLOTTO Stéphane, M. LAGUANIER Christophe (253),M. ou Mme LAPORTE Alain (645),Mme LOCKWOOD Martine (377),M. ou Mme MABA Yves (374),SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241),M. NEMO Frédéric (393),M. ou Mme LI-PAT-YUEN Dominique ou POUTOIRE Ingrid (516),M. ou Mme ROBIN Michel (240), M. ROUSSEAU Ludovic (211) représenté par M. LAPORTE Alain, M. ou Mme SENE Jean (420), M. SVILAR Michel (265) représenté par M BORGOLOTTO Stéphane, Mme TURCOT Laurence (197)

Total des tantièmes présents ou valablement représentés : 7865 / 10 000 tantièmes.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents et non représentés dont les noms suivent :

M. ANDRE Eric (134), M. ou Mme DA SILVA José (250), M. DALY Benoit(17), Mme DARVISH Bita (184), M. DARVISH Mohammad (172), DEFRA78 (174), M. DJEKOUANE Karim (115), M. HATIER Pascal (22), M. KRENZER Guy(17), M. ou Mme LUNVEN Jean-François(17), M. ou Mme VERNIER Bruno et Hélène (527), Mme WILTZER Jocelyne (374), M. WU XIALONG WE XUE (132)

Total des tantièmes absents et non représentés : 2135 / 10 000 tantièmes.



2533430280000310211

Résolution 1°) Election du Bureau

Résolution 1.1°) Désignation du Président de séance (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner Mme Ingrid POUTOIRE aux fonctions de présidente de séance.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant **338 / 7865**

M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7527 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24.

Résolution 1.2°) Désignation du Secrétaire de séance (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner M Alain LAPORTE aux fonctions de secrétaire.

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant **7865 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24.

Résolution 1.3°) Désignation d'un Scrutateur (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner M Stéphane BORGOLOTTO aux fonctions de scrutateur. ACTISYNDIC dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du scrutateur, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Vote Contre : 2 copropriétaire(s) représentant **338 / 7865**

M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22),

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7527 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24

Résolution 2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission (sans vote)

Le conseil syndical : fait lecture du rapport d'activité au cours de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2022. L'assemblée générale en prend acte. Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Résolution 3°) Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés annexes 1 à 5 et relevé des dépenses, et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 arrêtés au 30/06/2023 à la somme de 56 894,11 € TTC

après déduction de 2 factures (un retard de paiement SUEZ de 27,78 € non justifié et non payé, et une facture d'honoraire ACTISYNDIC de 300 € non justifiée, car réalisée par l'ancien SYNDIC)

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant **854 / 7865**

M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22), M. ou Mme LI-PAT-YUEN Dominique ou POUTOIRE Ingrid (516)

Vote pour : 21 copropriétaires totalisant **7011 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24

Résolution 4°) Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 (article 24)

L'assemblée générale donne quitus à ACTISYNDIC - LA PLAINE pour sa gestion concernant l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

Vote contre : 15 copropriétaires représentant **5005 / 7865**

M. BATTUT Gilles (401), M. ou Mme BORGOLOTTO Stéphane (379), M. CALATAYUD Jean-Marc (188), M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme DAUVERGNE Claire (165), M ou Mme DELAFONT Daniel (419), M. ou Mme DRU Wilfrid(646, Mme DUBOSC Fabienne (289),M. ESCULIER Clément (416),Mme FICARA Agnès (22), SCI LOUVRE 2016 (223), M. ou Mme LAPORTE Alain (645), M. ROUSSEAU Ludovic (211), M. ou Mme SENE Jean (420), M. SVILAR Michel (265)

Abstentions : 2 copropriétaires représentant **646 / 7865**

M. LAGUANIER Christophe (253), M. NEMO Frédéric (393)

Vote pour : 7 copropriétaires représentant **2214 / 7865**

Mme BOURUMEAU Sandrine (269), Mme LOCKWOOD Martine (377), M. ou Mme MABA Yves (374), SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241), M. ou Mme LI-PAT-YUEN Dominique ou POUTOIRE Ingrid (516), M. ou Mme ROBIN Michel (240), Mme TURCOT Laurence (197)

Résolution rejetée à la majorité simple de l'article 24.

Résolution 5°) b) Nomination du Syndic coopératif (article 25.1)

L'Assemblée Générale décide, conformément aux dispositions de l'article 71-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, que le syndicat des copropriétaires adoptera la forme coopérative. Le mandat confié prendra effet le lendemain de la présente Assemblée Générale et ce pour une durée de 2 ans jusqu'à l'Assemblée Générale qui aura lieu au plus tard le 31/12/2025.

Dans ce cadre, le conseil syndical élu par la présente assemblée générale :

- élira son président qui fera office de syndic non professionnel
- élira également un vice-président qui fera fonction de syndic en cas de nécessité

L'Assemblée approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation. L'Assemblée désigne Le président de la présente Assemblée Générale pour signer le contrat de syndic.



Vote contre : 1 copropriétaires totalisant **374 / 10000**

M. ou Mme MABA Yves (374)

Vote pour : 23 copropriétaires totalisant **7491 / 10000**

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 6°) a) Nomination du Syndic (article 25.1)

L'assemblée générale renouvelle comme Syndic la Société ACTISYNDIC - LA PLAINE, 94 Avenue du Président Wilson 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS.

Le Syndic est nommé pour une durée de 12 mois, qui commencera le 01/12/2023 pour se terminer le 30/11/2024.

La mission et les modalités de gestion du Syndic sont ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale. L'assemblée générale désigne Le Président de l'assemblée générale pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Tenant compte de la résolution précédente et de l'élection d'un syndic coopératif, cette résolution n'est pas soumise au vote.

7°) Election des membres du Conseil Syndical

Les membres actuels sont :

M. BORGOLOTTO Stéphane, Mme DUBOSC Fabienne, M. ESCULIER Clément, M. LI-PAT-YUEN Dominique ; M LAPORTE Alain se propose de rejoindre le conseil syndical pour un fonctionnement à 5 membres maximum pour une plus grande efficacité et répartition des rôles.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme individuellement au Conseil syndical, pour une durée de deux ans et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice, les copropriétaires ci-après :

Résolution 7.1°) M. BORGOLOTTO Stéphane (article 25.1)

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant **338 / 10000**

M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7527 / 10000**

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 7.2°) Mme DUBOSC Fabienne (article 25.1)

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant **338 / 10000**

M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7527 / 10000**
Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 7.3°) M. ESCULIER Clément (article 25.1)

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant **338 / 10000**
M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7527 / 10000**
Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 7.4°) M. LI-PAT-YUEN Dominique (article 25.1)

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant **338 / 10000**
M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7527 / 10000**
Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 7.5°) M. LAPORTE Alain (article 25.1)

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant **338 / 10000**
M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), Mme FICARA Agnès (22)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7527 / 10000**
Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 7.6°) Fixation de la durée de leur mandat(article 25.1)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une période de 24 mois commençant ce jour le 1/12/2023 pour se terminer le 30/11/2025.

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant **7865 / 10000**
Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 7.7°) Fixation des règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil Syndical(article 25.1)

L'assemblée, constatant dans le règlement de copropriété l'absence de règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, décide, après en avoir délibéré, d'en fixer les règles suivantes :

- modalités de désignation du président du conseil syndical : à la majorité de ses membres ;
- règles de vote au sein du conseil syndical : à la majorité de ses membres;



- convocation de ses membres : à la demande d'un membre du conseil syndical ;
- conditions de remboursement des frais engagés par ses membres : en accord avec le Conseil Syndical.

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant **7865 / 10000**

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 8°) Nomination des président et vice président du syndic coopératif par le conseil syndical (interruption de séance) (Sans vote)

L'assemblée générale prend connaissance de la nomination du président et du vice-président du syndic coopératif Les Jardins du Louvre par le conseil syndical :

- Stéphane BORGOLOTTO est nommé Président du Syndic Coopératif
- Alain LAPORTE est nommé Vice-président du Syndic Coopératif

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote

Résolution 9°) Nomination d'un contrôleur aux comptes (obligatoire en gestion coopérative) (article 25.1)

Pour rappel, pour le bon fonctionnement du syndicat de copropriété, le mode de fonctionnement du syndic coopératif et ce conformément à la loi, prévoit de désigner au moins un contrôleur aux comptes, extérieur au conseil syndical.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne, en qualité de nouveau contrôleur aux comptes :

Monsieur Daniel DELAFONT se propose comme candidat pour une durée allant de ce jour, pour se terminer jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui aura lieu au plus tard le 31/12/2024.

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant **7865 / 10000**

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 10°) Ajustement éventuel du budget de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 (article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget voté pour l'exercice en cours et des dépenses réelles de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 55 116,00 €.

Les provisions, égales au quart du budget voté, seront exigibles :

- Le 01/07/2023 pour un montant de 13 779,00 €
- Le 01/10/2023 pour un montant de 13 779,00 €
- Le 01/01/2024 pour un montant de 13 779,00 €
- Le 01/04/2024 pour un montant de 13 779,00 €

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant **7865 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24

Résolution 11°) Approbation du budget de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 (article 24)

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 à la somme de 56 772,00 € qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 pour tenir compte des charges enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 sur ces bases, qui seront appelés en 4 trimestres :

Le 01/07/2024 pour un montant de 14 193.00 €

Le 01/10/2024 pour un montant de 14 193.00 €

Le 01/01/2025 pour un montant de 14 193.00 €

Le 01/03/2025 pour un montant de 14 193.00 €

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant 7865 / 7865

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24

Résolution 12°) Constitution d'un fonds travaux ALUR (article 25.1)

La présidente donne la parole au président du conseil qui propose de porter le fonds travaux à 2 850 €, soit 5 % du budget prévisionnel suite à l'approbation du budget de la résolution précédente.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds qui permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à la somme de 2 850 €.

Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quart au premier jour de chaque trimestre civil de l'année.

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant 7865 / 10000

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 13°) Ajustement de l'avance de trésorerie permanente (article 24)

L'assemblée générale, constatant que l'avance de trésorerie permanente en compte s'élève au 30/06/2023 à 4 859,48 €, décide de la réajuster à 1/6ème du budget annuel soit la somme de 9 185.83 €

L'appel de fonds correspondant de 4 326.35 € sera exigible en 3 trimestres et réparti en charges communes générales.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de cette provision sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872



25343032840000310511

du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Sur proposition du conseil syndical, et après validation de la présidente de l'assemblée, il est proposé de ne pas procéder au vote de cette résolution.

Résolution 14°) Modalité de consultation des pièces justificatives de charges (article 24)

L'assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires sur rendez-vous avec le service comptabilité au bureau du syndic. Ce dernier doit être fixé au plus tard 7 jours ouvrés avant la tenue de ladite assemblée générale.

Tenant compte de la nomination du syndic coopératif et de la nomination d'un contrôleur au compte, et après validation de la présidente de l'assemblée, il est proposé de ne pas procéder au vote de cette résolution qui sera le préambule de la prochaine convocation.

Résolution 15°) Evolution de la législation et obligations pour les copropriétés (résolution sans vote, pour information)

La loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été adoptée par le Parlement le 20 juillet dernier et cherche à répondre via différentes dispositions à l'urgence climatique.

L'obligation de diagnostic de performance énergétique (DPE) :

Toutes les copropriétés ont désormais l'obligation de posséder un DPE à jour. Les copropriétés construites avant le 1er janvier 2013 devront passer un DPE à l'échelle de l'immeuble ou renouveler celui existant. Le DPE devra par ailleurs être mis à jour tous les 10 ans au minimum pour les résidences réalisées avant 2013.

Le calendrier de renouvellement du DPE dans les copropriétés construites avant 2013 est le suivant :

- Pour les copropriétés de plus de 200 lots à partir du 1er janvier 2024
- Pour les copropriétés de 50 à 200 lots à partir du 31 décembre 2024
- Pour les copropriétés de moins de 50 lots à partir du 31 décembre 2025

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) :

L'un des principales mesures de la loi climat et résilience est l'obligation pour les copropriétés de réaliser un plan pluriannuel de travaux. La mesure concerne toutes les copropriétés construites il y a plus de 15 ans dès le 1er janvier 2023. Le plan pluriannuel de travaux devra par ailleurs être actualisé au maximum tous les 10 ans.

En se basant sur les conclusions du DPE, ce plan pluriannuel détaille la liste des travaux nécessaires pour réaliser des économies d'énergie, une estimation des coûts et un échéancier sur 10 ans pour les

travaux. Le plan pluriannuel est ensuite inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale qui adopte tout ou partie du plan.

Le Syndic des copropriétaires doit également constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de dix ans suivant la date de la réception de l'immeuble. Le fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. Le but de ce fonds est de pouvoir engager rapidement les dépenses liées aux travaux de rénovation énergétique de manière à permettre d'anticiper et de mieux faire aboutir les travaux de rénovation.

Cette résolution est sans vote, pour information, notre copropriété n'est pas encore concernée, tenant compte de sa date de construction récente, le seul point important est la nécessité d'élaborer un plan pluriannuel de travaux à partir de 2026 (10 ans après la construction de notre immeuble)

Résolution 16°) Somme allouée au Conseil Syndical et au Syndic pour exécuter des travaux sans convocation d'une assemblée générale, en vertu des dispositions de la loi du 31/12/1985 (article 25.1)

Il convient d'élargir les attributions du Syndic de la copropriété, pour lui permettre de prendre en temps utile les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien de l'immeuble, sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci délègue au Syndic et au Conseil Syndical tous pouvoirs à l'effet de passer tous contrats et marchés se rapportant aux travaux d'entretien courant des parties communes, des services et des éléments d'équipement de l'immeuble, sous réserve que le montant global cumulé sur une année d'exercice de contrat ou marché ne dépasse pas la somme de 3 000 € TTC.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 438 / 10000

SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241), Mme TURCOT Laurence (197)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant 7427 / 10000

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 17°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (article 25.1)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire à la somme de 1 000 € TTC. (Article 4 de la loi du 31 décembre 1985)

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant 7865 / 10000

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 18°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (article 25.1)



L'assemblée générale après délibération fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, est fixé à 2 000 € TTC.

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant **7865 / 10000**

Résolution adoptée à la majorité absolue de l'article 25

Résolution 19°) Date de la prochaine assemblée générale (article 24)

Planification de la prochaine assemblée générale. L'exercice comptable de la copropriété porte sur la période du 1 Juillet au 30 juin. L'assemblée générale doit être tenue dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice. La date de la prochaine assemblée générale est fixée au **jeudi 28 novembre 2024**.

Vote Pour : 24 copropriétaires totalisant **7865 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24

Résolution 20°) Approbation d'un nouveau contrat Entretien Parties Communes et sortie de poubelles (article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Approuve le contrat suivant : Entretien Parties Communes et sortie de poubelles, à compter du 02/05/2024 et pour une durée de un an,
- Retient la proposition présentée par l'entreprise CLEANTECH s'élevant à 1950 €uros TTC par mois pour la première année,
- Prend acte que le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pourra à la fin du contrat, ou dans les 5 ans, le remettre en concurrence.

Vote contre : 3 copropriétaires totalisant **695 / 7865**

Mme DAUVERGNE Claire (165), Mme DUBOSC Fabienne (289), SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241)

Abstentions : 10 copropriétaires totalisant **3750 / 7865**

M. BATTUT Gilles (401), M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), M ou Mme DELAFONT Daniel (419), M. ou Mme DRU Wilfrid(646), Mme FICARA Agnès (22), M. ou Mme LAPORTE Alain (645), Mme LOCKWOOD Martine (377), M. ou Mme LI-PAT-YUEN Dominique ou POUTOIRE Ingrid (516), M. ROUSSEAU Ludovic (211), Mme TURCOT Laurence (197)

Vote pour : 11 copropriétaires totalisant **3420 / 7865**

M. ou Mme BORGOLOTTO Stéphane (379), Mme BOURUMEAU Sandrine (269), M. ESCULIER Clément (416), SCI LOUVRE 2016 (223), M. CALATAYUD Jean-Marc (188), M. LAGUANIER Christophe (253), M. ou Mme MABA Yves (374), M. NEMO Frédéric (393), M. ou Mme ROBIN Michel (240), M. ou Mme SENE Jean (420), M. SVILAR Michel (265),

Résolution rejetée à la majorité simple de l'article 24 compte tenu du vote de la résolution suivante.

Résolution 21°) Approbation d'un nouveau contrat Entretien Parties Communes et sortie de poubelles (article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Approuve le contrat suivant : Entretien Parties Communes et sortie de poubelles, à compter du 02/05/2024 et pour une durée de un an,
- Retient la proposition présentée par l'entreprise LR SERVICES s'élevant à 924 €uros TTC par mois pour la première année,
- Prend acte que le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pourra à la fin du contrat, ou dans les 5 ans, le remettre en concurrence.

Vote contre : 2 copropriétaires totalisant **494 / 7865**

M. LAGUANIER Christophe (253), SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241)

Abstentions : 3 copropriétaires totalisant **972 / 7865**

M. BATTUT Gilles (401), M. ou Mme MABA Yves (374), Mme TURCOT Laurence (197)

Vote pour : 19 copropriétaires totalisant **6399 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24.

Résolution 22°) Approbation d'un nouveau contrat Multi Risques Immeuble (article 24)

Nous informons les copropriétaires que le contrat actuel porte sur une surface développée de 2500 m2 pour une prime de 2552 €. Cette surface est erronée et inférieure à l'existant. En cas de sinistre grave, l'indemnisation accordée serait minorée par l'assureur à cause de cette erreur qui constitue une fraude à l'assurance.

Le contrat proposé joint porte sur une surface développée de 3505 m2, conforme à l'existant pour une prime de 3591,86 €. Si les copropriétaires rejettent cette résolution, nous dégageons par la présente toute responsabilité en cas de procédure à notre encontre.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Approuve le contrat suivant : Multi Risques Immeuble, à compter du 13/06/2024 et pour une durée de 1 ans,
- Retient la proposition présentée par l'entreprise AXA s'élevant à 3591,86 € TTC pour la première année,
- Prend acte que le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pourra à la fin du contrat, ou dans les 5 ans, le remettre en concurrence.

Le conseil syndical considère que cette résolution mise à l'ordre par Actisyndic n'est pas opportune (un seul devis, pas de consultation de notre assureur actuel pour mise en concurrence).



2534303280000310711

Sur proposition de la présidente, il est proposé de ne pas procéder au vote de cette résolution. La présidente demande au nouveau syndic de prendre en charge le contrôle des surfaces déclarées, la surface mentionnée par ACTISYNDIC n'a pas été vérifiée par le conseil syndical, et de faire si nécessaire une réactualisation du contrat actuel sur les surfaces dûment validées.

Résolution 23°) Modificatif au règlement de copropriété (article 24)

Nous portons à l'attention des copropriétaires qu'il existe des erreurs entre les plans du promoteur identifiant les bâtiments respectifs et le règlement de copropriété publié dont vous trouverez la liste ci-dessous :

- Le volume 2 ne devrait pas avoir de lettre de bâtiment (division en volume), actuellement : il porte la lettre A
- Le bâtiment A porte la lettre B
- Le bâtiment B porte la lettre C
- Les villas devraient porter des lettres de bâtiment C et D, pas de lettres actuellement
- Le parking porte la lettre E, (rien sur le plan)

Ces erreurs peuvent créer des erreurs de charges, de compte, de vente, de repérage sur site et doivent être rectifiées. L'assemblée générale, après délibération mandate le syndic pour effectuer les démarches auprès du notaire visant à faire valider la publication d'une attestation rectificative.

Le conseil syndical considère que cette résolution mise à l'ordre par Actisyndic n'est pas opportune et engendre de nouveaux frais importants pour la copropriété pour un problème mineur qui n'a pas empêché les dernières mutations.

Sur proposition de la présidente, il est proposé de ne pas procéder au vote de cette résolution.

24°) Approbation des travaux de pose de détecteur, pose de LED

Résolution 24.1°) Principe des travaux (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de faire réaliser les travaux de pose de détecteur et de LED.

Vote contre : 1 copropriétaires totalisant **241 / 7865**

SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241)

Abstentions : 1 copropriétaires totalisant **416 / 7865**

M. ESCULIER Clément (416)

Vote Pour : 22 copropriétaires totalisant **7184 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24

Résolution 24.2°) Choix de l'entreprise (article 24)

Documents joints : devis des entreprises candidates

- Devis de QUETTIER pour un montant de 4 958,70 € HT soit 5 454,57 € TTC

L'Assemblée générale procède au choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés ci-dessus.

QUETTIER (article 24)

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société QUETTIER pour un montant de 4 958,70 € HT, soit 5 454,57 € TTC.

Vote contre : 1 copropriétaires totalisant **241 / 7865**

SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241)

Abstentions : 3 copropriétaires totalisant **1129 / 7865**

M. ou Mme LI-PAT-YUEN Dominique ou POUTOIRE Ingrid (516), M. ESCULIER Clément (416), Mme TURCOT Laurence (197)

Vote Pour : 20 copropriétaires totalisant **6495 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24

Résolution 24.3°) Honoraires syndic (sans objet)

Résolution 24.4°) Appels de fonds (article 24)

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- pose de détecteur et de LED : 5 454,57 € TTC

Les appels de fonds soit 5 454,57 € seront répartis suivant la clé « CHARGES COMMUNES GENERALES » en 4 fois avec l'échéancier ci-après : 01/01/2024: 1 363.64 €, 01/04/2024 : 1 363.64 €, 01/07/2024 : 1 363.64 €, 01/10/2024 : 1 363.65 €

Vote contre : 1 copropriétaires totalisant **241 / 7865**

SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241)

Vote Pour : 23 copropriétaires totalisant **7624 / 7865**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24

25°) Approbation des travaux de trappe de visite VMC Bât B

25.1°) Principe des travaux (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de Trappe de visite VMC.

Le conseil syndical considère que cette résolution mise à l'ordre par Actisyndic n'est pas opportune, ces travaux rendraient caduques le recours à l'assurance dommage d'ouvrage.

Sur proposition de la présidente il est décidé de ne pas procéder au vote de cette résolution.



25.2°) Choix de l'entreprise (sans objet tenant compte de la résolution 25.1)

Documents joints : devis des entreprises candidates

- Devis de VOLT'AIR Devis N°7 308418 pour un montant de 932,74 € HT soit 1 026,01 € TTC

L'Assemblée générale procède au choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés ci-dessus.

VOLT'AIR Devis N°7 308418 (article 24)

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société VOLT'AIR Devis N°7 308418 pour un montant de 932,74 € HT, soit 1 026,01 € TTC.

25.3°) Honoraires syndic (sans objet)

25.4°) Appels de fonds (sans objet tenant compte de la résolution 25.1)

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- Trappe de visite VMC : 1 026,01 € TTC

Les appels de fonds soit 1 026,01 € seront répartis suivant la clé « CHARGES BATIMENT B » en 1 fois avec l'échéancier ci-après : Le 01/11/2023 : 1 026,01 €

26°) Approbation des travaux de trappe de visite VMC Bât C

26.1°) Principe des travaux (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de Trappe de visite VMC.

A l'identique de la résolution précédente, le conseil syndical considère que cette résolution mise à l'ordre par Actisyndic n'est pas opportune, ces travaux rendraient caduques le recours à l'assurance dommage d'ouvrage.

Sur proposition de la présidente il est décidé de ne pas procéder au vote de cette résolution.

26.2°) Choix de l'entreprise (sans objet tenant compte de la résolution 26.1)

Documents joints : devis des entreprises candidates

- Devis de VOLT'AIR Devis N°7 308385 pour un montant de 932,74 € HT soit 1 026,01 € TTC

L'Assemblée générale procède au choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés ci-dessus.

VOLT'AIR Devis N°7 308385 (article 24)

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société VOLT'AIR Devis N°7 308385 pour un montant de 932,74 € HT, soit 1 026,01 € TTC.

26.3°) Honoraires syndic (sans objet)

26.4°) Appels de fonds (sans objet tenant compte de la résolution 26.1)

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- Trappe de visite VMC : 1 026,01 € TTC

Les appels de fonds soit 1 026,01 € seront répartis suivant la clé « CHARGES BATIMENT C » en 1 fois avec l'échéancier ci-après : Le 01/11/2023 : 1 026,01 €

27°) Approbation des travaux d'entretien toiture par pulvérisation

Nous préconisons, après avoir consulté l'avis d'un couvreur, la pulvérisation d'un anti mousse sur l'ensemble de la toiture. Il s'agit d'une opération d'entretien du toit pour assurer la durabilité et la résistance de la couverture. L'absence de traitement entraîne une dégradation de l'étanchéité de la toiture dans le temps.

Résolution 27.1°) Principe des travaux (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de faire réaliser des travaux d'entretien toiture par pulvérisation.

Après débat de l'Assemblée générale, il est convenu de ré instruire ce projet en particulier en recherchant d'autres solutions (pulvérisation par drone), et afin de consulter d'autres entreprises. Tenant compte du coût important des travaux. Néanmoins une solution devra être envisagée rapidement, à proposer lors de la prochaine Assemblée Générale.

Sur proposition de la présidente il est décidé de ne pas procéder au vote de cette résolution.

Résolution 27.2°) Choix de l'entreprise (sans objet tenant compte de la résolution 27.1)

Documents joints : devis des entreprises candidates

- Devis de FOUSSADIER Devis N°2023-09-4212 pour un montant de 10 040,00 € HT soit 11 044,00 € TTC

L'Assemblée générale procède au choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés ci-dessus.

FOUSSADIER Devis N°2023-09-4212 (article 24)

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux à la société FOUSSADIER Devis N°2023-09-4212 pour un montant de 10 040,00 € HT soit 11 044,00 € TTC.

Résolution 27.3°) Honoraires syndic (sans objet)

Résolution 27.4°) Appels de fonds (sans objet tenant compte de la résolution 27.1)

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- entretien toiture par pulvérisation : 11 044,00 € TTC



Résolution 28°) Approbation d'un nouveau Contrat entretien toiture (article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Approuve le contrat suivant : Contrat entretien toiture, à compter du 01/01/2024 et pour une durée de 2 ans,
- Retient la proposition présentée par l'entreprise FOUSSADIER s'élevant à 4 881,58 €uros TTC pour la première année,
- Prend acte que le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pourra à la fin du contrat, ou dans les 5 ans, le remettre en concurrence.

Les appels de fonds soit 4 881,58 € seront répartis suivant la clé « CHARGES COMMUNES GENERALES » Ce contrat d'entretien fait partie du budget général, il n'y a pas d'appel de charge complémentaire à demander, observations avant vote.

Le débat de l'Assemblée Générale s'est concentré non pas sur la nécessité de réaliser ces travaux d'entretien, mais sur la fréquence proposée et par conséquent sur le coût induit important.

Vote contre : 17 copropriétaires totalisant 6087 / 7865

M. BATTUT Gilles (401), M. ou Mme CHRETIN Christian et FALLOT Anne-Marie (316), M ou Mme DELAFONT Daniel (419), M. ou Mme DRU Wilfrid(646), M. ESCULIER Clément (416),Mme FICARA Agnès (22), M. LAGUANIER Christophe (253),M. ou Mme LAPORTE Alain (645),Mme LOCKWOOD Martine (377),M. ou Mme MABA Yves (374),M. NEMO Frédéric (393),M. ou Mme LI-PAT-YUEN Dominique ou POUTOIRE Ingrid (516), M. ROUSSEAU Ludovic (211), M. ou Mme SENE Jean (420), SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241), M. ou Mme ROBIN Michel (240), Mme TURCOT Laurence (197)

Vote pour : 7 copropriétaires totalisant 1778 / 7865

M. ou Mme BORGOLOTTO Stéphane (379), Mme BOURUMEAU Sandrine (269), M. CALATAYUD Jean-Marc (188), Mme DAUVERGNE Claire (165), Mme DUBOSC Fabienne (289), SCI LOUVRE 2016 (223), M. SVILAR Michel (265)

Résolution rejetée à la majorité simple de l'article 24.

Résolution 29°) Approbation des travaux de pose de chatières (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de faire réaliser des travaux de pose de chatières en toiture. Selon l'avis du couvreur qui devrait nous faire suivre un rapport ainsi qu'un devis, il apparaît nécessaire de faire poser des chatières en toiture pour améliorer la ventilation de la sous-toiture de manière à permettre une meilleure circulation de l'air dans le but de chasser l'humidité. L'assemblée générale décide de mandater le conseil syndical pour choisir la société et valider le devis.

Le débat de l'Assemblée Générale s'est concentré sur le fait de la nécessité de réaliser ces travaux non prévus par le constructeur peut être pour de bonnes raisons, et sur le fait qu'en validant ces travaux, cela reviendrait à mettre en cause la prise en charge par l'assurance DOMMAGE D'OUVRAGES en cas de sinistre. Ce sujet sera peut être à re instruire au delà des 10 ans.

Vote pour : 1 copropriétaires totalisant **197 / 7865**

Mme TURCOT Laurence (197)

Abstentions : 1 copropriétaires totalisant **401 / 7865**

M. BATTUT Gilles (401)

Vote contre : 19 copropriétaires totalisant **7267 / 7865**

Résolution rejetée à la majorité simple de l'article 24.

Résolution 30°) Approbation des travaux de pose de carrelage dans le SAS d'accès du parking au Bâtiment C (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de faire réaliser des travaux de pose de carrelage dans le SAS d'accès du parking au Bâtiment C.

Il est proposé d'uniformiser les 2 SAS avec le choix d'un carrelage du même type que celui du SAS d'accès au bâtiment B.

L'assemblée générale décide de mandater le conseil syndical pour choisir la société et valider le devis.

Les travaux seront répartis suivant la clé spéciale du bâtiment C pour les copropriétaires de ce bâtiment . Le vote soumis concerne donc les seuls copropriétaires du bâtiment C.

Abstentions : 1 copropriétaires totalisant **269 / 2858**

Mme BOURUMEAU Sandrine (269),

Vote contre : 3 copropriétaires totalisant **991/ 2858**

M. BATTUT Gilles (401), M. NEMO Frédéric (393), Mme TURCOT Laurence (197)

Vote pour : 6 copropriétaires totalisant **1598 / 2858**

Résolution adoptée à la majorité simple de l'article 24.

31°) Approbation des travaux de protection des chapeaux de murets

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de faire réaliser des travaux de protection des chapeaux de murets.

Résolution 31.1°) Principe des travaux (article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'adopter le principe de faire réaliser des travaux de protection des chapeaux de murets.

Vote contre : 3 copropriétaires totalisant **707 / 7865**



En outre, la dite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de l'avis favorable au projet du syndic de l'immeuble.

Afin de pouvoir se prononcer, l'Assemblée Générale souhaite qu'un projet soit proposé avec une déclinaison précise du projet par le demandeur.

L'impact esthétique pour les uns et les autres sera apprécié. Une question posée concerne la manière dont les gouttières devront être adaptées ou pas pour cette récupération. Une autre question concerne la récupération et le stockage de l'eau pour les propriétaires en étage.

Vote Pour : 3 copropriétaires totalisant 695 / 10000

SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241), Mme DAUVERGNE Claire (165), Mme DUBOSC Fabienne (289),

Vote contre : 3 copropriétaires totalisant 811 / 10000

M. ou Mme MABA Yves (374), M. ou Mme ROBIN Michel (240), Mme TURCOT Laurence (197)

Abstentions : 18 copropriétaires totalisant 6359 / 10000

Résolution rejetée à la majorité absolue de l'article 25.

Résolution 33°) Délibération visant à autoriser les copropriétaires la pose de box de stockage sur leur place de parking (article 25.1)

L'assemblée générale, délibère sur l'autorisation à donner aux copropriétaires la pose de box de stockage sur leur place de parking. Les conditions de cette autorisation porteront sur les points suivants :

- Cahier des charges,
- Législation et assurance,
- Un modèle sera retenu, de manière à respecter l'unité d'ensemble et une certaine harmonie, tous les copropriétaires désirant procéder à cette installation devront utiliser le même modèle,
- Se conformer à la réglementation en vigueur, et fournir au syndic le cas échéant toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art, sous contrôle du syndic de l'immeuble,
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété,

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

En outre, la dite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de l'avis favorable au projet du syndic de l'immeuble.

Afin de pouvoir se prononcer, l'Assemblée Générale souhaite qu'un projet soit proposé avec une déclinaison précise du projet par le demandeur.



En outre, la dite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de l'avis favorable au projet du syndic de l'immeuble.

Afin de pouvoir se prononcer, l'Assemblée Générale souhaite qu'un projet soit proposé avec une déclinaison précise du projet par le demandeur.

L'impact esthétique pour les uns et les autres sera apprécié. Une question posée concerne la manière dont les gouttières devront être adaptées ou pas pour cette récupération. Une autre question concerne la récupération et le stockage de l'eau pour les propriétaires en étage.

Vote Pour : 3 copropriétaires totalisant 695 / 10000

SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (241), Mme DAUVERGNE Claire (165), Mme DUBOSC Fabienne (289),

Vote contre : 3 copropriétaires totalisant 811 / 10000

M. ou Mme MABA Yves (374), M. ou Mme ROBIN Michel (240), Mme TURCOT Laurence (197)

Abstentions : 18 copropriétaires totalisant 6359 / 10000

Résolution rejetée à la majorité absolue de l'article 25.

Résolution 33°) Délibération visant à autoriser les copropriétaires la pose de box de stockage sur leur place de parking (article 25.1)

L'assemblée générale, délibère sur l'autorisation à donner aux copropriétaires la pose de box de stockage sur leur place de parking. Les conditions de cette autorisation porteront sur les points suivants :

- Cahier des charges,
- Législation et assurance,
- Un modèle sera retenu, de manière à respecter l'unité d'ensemble et une certaine harmonie, tous les copropriétaires désirant procéder à cette installation devront utiliser le même modèle,
- Se conformer à la réglementation en vigueur, et fournir au syndic le cas échéant toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art, sous contrôle du syndic de l'immeuble,
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété,

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

En outre, la dite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de l'avis favorable au projet du syndic de l'immeuble.

Afin de pouvoir se prononcer, l'Assemblée Générale souhaite qu'un projet soit proposé avec une déclinaison précise du projet par le demandeur.



253430280000311111

Vote contre : 3 copropriétaires totalisant **838 / 10000**

M. BATTUT Gilles (401), M. ou Mme ROBIN Michel (240), Mme TURCOT Laurence (197)

Abstentions : 21 copropriétaires totalisant **7027 / 10000**

Résolution rejetée à la majorité absolue de l'article 25.

Résolution 34°) Envois dématérialisés des documents en lettre recommandée électronique et mise à jour de vos informations sur notre site ActiSyndic.fr (Sans vote)

Cette résolution sans vote devient caduque compte tenu de la mise en place du syndic coopératif. Une solution sera envisagée en fonction du logiciel retenu par le syndic coopératif.

Résolution 35°) Questions, sans vote, d'actualité de la copropriété (Sans vote)

Rappel au règlement de copropriété :

- Étendage du linge sur les balcons et dans les jardins
- Stockage sur les places de stationnement
- Entretien des balcons
- Taille des haies
- Animaux de compagnies, respect du voisinage et des parties communes

Informations diverses :

- Étiquettes STOP PUB
- Déménagement, affichage en amont pour prévenir des nuisances, utilisation des protections de l'ascenseur

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 22h45

Présidente de séance

Ingrid POUTOIRE



Scrutateur

Stéphane BORGOLOTTO



Secrétaire

Alain LAPORTE

