

Lamy

LAMY ROUEN  
7 BIS BOULEVARD DE LA MARNE  
CS 20122  
76002 ROUEN CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
LES LAUREADES ROUEN ST SEVER  
BOULEVARD DE L EUROPE  
76100 ROUEN

Téléphone : 02.35.15.77.80

ROUEN, 19/06/2025

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 19 juin 2025 à 17h00

Les copropriétaires de la copropriété LES LAUREADES ROUEN ST SEVER se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

SUR LA RESDENCE  
DANS LA CAFETERIA  
130 BOULEVARD DE L EUROPE  
76100 ROUEN

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 :	20	2173	voix /	10000	voix soit	21,73%
Absents :	75	7827	voix /	10000	voix soit	78,27%
<b>Total :</b>	<b>95</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

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

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 20 copropriétaires sur 95 sont présents ou représentés et possèdent 2173 voix sur 10000 voix.

Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance et ceux ayant participé par audio ou visioconférence.

### Etaient absents :

M. ALATTE STEVEN (156), M. ALLIOT Aymeric (80), SARL AMJB (141), M. et Mme ANQUETIL LOUIS (77), M. et Mme AZAR GEORGES (160), Mme BASLE MARIE-THERESE (155), M. et Mme BEGNY KEVIN (66), Indivision BELHAIRE Fabrice - MICHELE (68), Mme BERGERES GENEVIEVE (75), M. et Mme BLEURVACQ JOSE (66), Mme BONIN MONIQUE (66), M. et Mme BRANCHU JEAN-MICHEL (198), Mme BURE SYLVIA (66), M. et Mme CAPPAL JEAN-MARIE (75), M. et Mme CHAPUY Bruno (66), Mme CUILIER Micheline (75), M. DE MEDEIROS SEBASTIEN (136), M. et Mme DELAUNAY Arnaud (75), M. DELFORGE EMMANUEL (74), M. DELIRON GEORGES (136), M. DESBOIS CHRISTOPHE (81), M. et Mme DUBOIS PHILIPPE (81), M. et Mme DUMONT CEDRIC / ROUSSEL CAMILLE (80), Société ECSIP (80), M. ELOFIR Mohamed (66), M. EUDIER EMILIE (59), M. et Mme FABREGA NICOLAS (79), M. et Mme FLIECX/PERROUX JOËL/BEATRICE (66), M. et Mme FLORIN JEAN-LUC (79), M. et Mme FOURE ARNAUD (80), Mme FRANCAUT BURIA CATHERINE (76), Mme GONDET-LETOURNEUR Isabelle (150), M. et Mme GOUREVITCH PAUL (67), M. et Mme GUERIN EMMANUEL (354), M. HALLEUR FABIEN (66), M. HOCINE TAREK (139), M. et Mme JEN/RICHARD MALLORY/GAËLLE (155), Mme JOSEPH EDOUARD IRENE (66), Indivision KOHN SEBASTIEN / BENCHERQUI NEZHA (66), M. et Mme KURRIMBOCCUS SAMIR (80), M. LACAILLE MIKAEL (67), M. LAJOANIE DIDIER (58), M. et Mme LANDAIS DANIEL (85), Mme LANNOU Lenaïk (66), Mme LE BOULER NICOLE (66), M. et Mme LE JEAN JEAN-JACQUES (145), M. et Mme LECONTE THIERRY (131), M. LEGENDRE EMILE (210), Mme LEJEUNE EVELYNE (144), M. et Mme LIOTTA JEAN (59), M. et Mme MANIEZ/DELNAISSE ROCH NICOLAS/LUCIE (16), M. MEIGNAN LOIC (160), M. et Mme MENDY LEFEBVRE EMMANUEL & EMMANUELLE (66), M. MOISSONNIER DAVID (132), Mme MOISSONNIER VALERIE (133), M. MONOT GILLES (140), M. MOUCHARD Alexis (65), M. et Mme MUGNIER MICHEL (131), M. NANA TCHAKUI HAMEL (141), Mme PAPADACCI FAUSTINE (66), M. et Mme PAUL JEAN-PIERRE (75), M. et Mme PERTRIZEARD/HENRIO NICOLAS/GAËLLE (65), M. et Mme PERZO-PIEL NICOLAS / SERVAIS OPHELIE (293), M. et Mme POREZ THIERRY (76), Indivision REGNIER CHRISTINE (207), Mme RIVOAL Annick (65), Mme ROBERT PASCALE (66), M. SERRET PHILIPPE (66), M. et Mme SOLLIER Ludovic (76), M. et Mme SWIDERSKI STEVE (80), Mme SZERMAN-LEDERMAN MYRIAM (66), M. et Mme THIEBAUT HERVE (155), Succession THIOLIERES Jean-Marie (125), M. VARIN THIBAUT (209), Mme WAJSBROT FRANCINE (141).

PV AG LES LAUREADES ROUEN ST SEVER

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

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°6</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2024	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°7</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 100 531,00 €	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°8</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 100 656,00 €.	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°9</b> Ratification du contrat d'assurance multirisques immeuble	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°10</b> Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement de moquette par PVC - 1er étage Devis notifiés : EDEN COLORS, DUVERE BEAUVAIS ET FRESNEL	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°11</b> Point d'information ascenseur PJ : suivi des interventions du 01/01/2024 au 09/01/2025	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°12</b> Décision à prendre concernant les travaux de mise en place d'un système de vidéosurveillance dans la résidence par soucis de sécurité Propositions des entreprises en cours d'actualisation : SPGO, TELEVASION et COGELEC	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°13</b> Décision à prendre relative à l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif. Propositions SOCOTEC 9 420,00 € TTC, HELLIO 9954,00 € TTC, ACCEO en attente	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°14</b>	<b>Page 12</b>

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 12 par le fonds travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**Résolution n°15**

**Page 12**

Décision à prendre pour l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides dans le parking couvert

**Résolution n°16**

**Page 12**

Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)

**Résolution n°17**

**Page 13**

Information sur l'Espace Privé

**Résolution n°18**

**Page 4**

Entretien et gestion



## PROCÈS VERBAL

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

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

Est candidat :

- M. DE GEYER D'ORTH ERIC

#### Vote sur la candidature de M. DE GEYER D'ORTH ERIC :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	20	2173	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	20	2173	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1087 voix sur 2173 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. DE GEYER D'ORTH ERIC.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic au président de séance.

Arrivée de M. et Mme LANDAIS DANIEL (85 voix)

M. DELIRON GEORGES (136 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. DE GEYER D'ORTH ERIC

M. et Mme FLORIN JEAN-LUC (79 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. DE GEYER D'ORTH ERIC

Mme FRANCAERT BURCA CATHERINE (76 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme FOND CHRISTIAN

M. et Mme LE JEAN JEAN-JACQUES (145 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. BANACH JEAN-LUC

Indivision REGNIER CHRISTINE (207 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. BANACH JEAN-LUC

M. et Mme GUERIN EMMANUEL (354 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme FOND CHRISTIAN

SARL AMJB (141 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. DE GEYER D'ORTH ERIC

M. et Mme CAPPAL JEAN-MARIE (75 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. DE GEYER D'ORTH ERIC

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 29 totalisant 3471 voix sur 10000 voix.

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

### POINT D'INFORMATION N° 18 : ENTRETIEN ET GESTION

Un incendie du 09/06/2025 (férié) s'est produit dans l'appartement 43 au 3eme étage.

Rendez vous constat le 10/06/25 avec Mme Chorfi, Mme El Arrass, M Mugnery , M Suzeau et M El Arrass

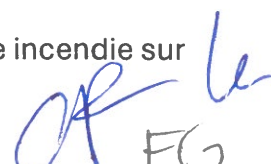
Le feu proviendrait de la plaque de cuisson du logement. Les pompiers sont intervenus, il n'y a pas de blessé mais les parties communes sont touchées surtout sur le palier ascenseur du 3eme étage, sur le reste (escaliers, couloir, ascenseur) ce sont surtout des traces de pas.

Interventions le 10/06

- sécurité incendie société Promat pour remettre en fonction le système ,
- Intervention de la société ménard électricité pour remettre l'éclairage au 3eme
  - Devis remplacement des hublots
- Intervention de la société résilians spécialisée dans la décontamination suite incendie sur l'ensemble de la résidence depuis le 12/06

PV AG LES LAUREADES ROUEN ST SEVER

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

  
 EG  
 Paraphes



- 
- Nous avons déclaré le sinistre à l'assurance de la copropriété, deux expertises sont déjà convoquées pour le 10/07 et le 16/07 pour évaluer la réfection des dommages et prendre en charge les interventions mentionnées ci-dessus et celles à venir (peinture, etc)
- - Intervention du représentant Néorésid par rapport au sinistre incendie du 09/06/2025. Néorésid incite les copropriétaires à remplacer les plaques de cuisson et indique que certains appartements présentent des anomalies électriques à remettre aux normes par les copropriétaires
- Aujourd'hui 30 appartements Néorésid ont été rénovés, le sujet de l'augmentation des loyers des appartements rénovés est en cours chez Néorésid.
- Location des studios difficiles cette année, 70% nouvelle résidence étudiante à proximité.
- L'assemblée générale pose la question de l'indexation des loyers qui n'est pas faite sur des appartements des copropriétaires présents.
- Propriétaires gérés par Néorésid peuvent écrire à l'adresse mail suivante : [proprietaires@neoresid.com](mailto:proprietaires@neoresid.com)

---

## POINT D'INFORMATION N° 11 : POINT D'INFORMATION ASCENSEUR PJ : SUIVI DES INTERVENTIONS DU 01/01/2024 AU 09/01/2025



En 2024, l'ascenseur de la résidence a été en fonction par intermittence à cause de quatre actes de vandalisme (les 21/05/2024, 14/10/2024, 25/10/2024, 23/12/2024 et 09/01/2025). Vous trouverez ci-joint le tableau de suivi des interventions. Nous avons convié les représentants de l'entreprise TKE à cette assemblée générale.

Le contrat en cours TKE prend fin le 31/12/2026. Après analyse avec le conseil syndical, les termes du contrat sont respectés et il n'est pas possible de le résilier pour faute grave.

Le syndic a obtenu un avoir d'un mois et demi de contrat sur 2024.

Le syndic a commandé le contrôle quinquennal de l'ascenseur auprès de l'APAVE, le 03 juillet. Il nous indiquera si des fautes sont repérées. Les mesures seront prises si nécessaire à réception du rapport.

Présentation de Madame DECOULARE DELAFONTAINE.

Carte électronique commande l'ensemble des boutons. Tout le boîtier doit être changé à chaque bouton HS.

Obligation d'achat des pièces chez SCHINDLER sur la centrale d'achat.

impossibilité d'adapter une boîte à boutons d'une autre marque que Schindler. et appareil spécifique CE donc pour changer de matériel boîtier bouton il faudrait remplacer tout l'électronique

**RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS**

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

Est candidat :

- M. FOND CHRISTIAN

**Vote sur la candidature de M. FOND CHRISTIAN :**

Présents et Représentés ou	29	3471	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	29	3471	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1736 voix sur 3471 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. FOND CHRISTIAN**

**RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

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

Est candidat :

- Mme GUERY Lucille

**Vote sur la candidature de Mme GUERY Lucille :**

Présents et Représentés ou	29	3471	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	29	3471	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1736 voix sur 3471 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme GUERY Lucille.**

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du président du Conseil syndical, sur l'activité du conseil syndical 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 01/01/2024 AU 31/12/2024**

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 01/01/2024 au 31/12/2024, 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 86 742,43 € pour les opérations courantes (93 298,54€ annexe 3 - 6 556,11€ produit exceptionnel annexe 4)
- un montant total de charges nettes de 18 625,24 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou	29	3471	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	207	voix /	10000	voix
Mme CHAUDHRY Sandrine (142), M. VALLERY Gaël (65)					
Ont voté pour :	27	3264	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1633 voix sur 3264 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2024**

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

PV AG LES LAUREADES ROUEN ST SEVER

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

CF EGM

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2024

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3471	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	29	3471	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1736 voix sur 3471 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 7 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 100 531,00 €**



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

Lors de l'Assemblée Générale du 06/06/2024, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2025 au 31/12/2025 a été adopté pour un montant de 106 916,00 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 100 531,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3471	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	142	voix /	10000	voix
Mme CHAUDHRY Sandrine (142)					
Ont voté pour :	28	3329	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1665 voix sur 3329 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 POUR UN MONTANT DE 100 656,00 €.**



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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 100 656,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3471	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	65	voix /	10000	voix
M. VALLERY Gaël (65)					
Ont voté pour :	28	3406	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1704 voix sur 3406 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 9 : RATIFICATION DU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE**



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

A la suite d'une hausse annoncée des cotisations d'assurances MRI de la compagnie Allianz d'environ 10 à 15% pour 2025, Lamy et Bélier assurances ont procédé à une mise en concurrence de votre contrat afin de trouver la meilleure offre et la meilleure garantie. Pour respecter le délai de résiliation dont le calendrier ne concordait pas avec la date de votre assemblée annuelle, Lamy a résilié le contrat de la compagnie Allianz à titre conservatoire le 20/10/2024.

*CF EG*

En accord avec le conseil syndical, la proposition de GROUPAMA à un tarif équivalent au tarif 2024 de l'ancien contrat a été retenue et signée avec une prise d'effet au 1er janvier 2025. Il est proposé à l'assemblée générale de ratifier le contrat GROUPAMA.

L'assemblée générale :

L'Assemblée Générale après avoir :

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

ratifie le contrat d'assurances multirisques immeuble souscrit pour le compte du Syndicat des copropriétaires auprès de la compagnie GROUPAMA par l'intermédiaire du courtier Bélier assurances, filiale de LAMY à compter du 1 janvier 2025 moyennant une prime annuelle de 4 255,93 € TTC. Le contrat est souscrit pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction.

Conformément à l'ART 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à traiter au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires avec Bélier Assurances, filiale de LAMY SAS, en qualité de courtier, pour régulariser la souscription du contrat.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3471	voix /	10000	voix
Ont voté contre : M. CINQUIN JEAN (132)	1	132	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	28	3339	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1736 voix sur 3471 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 10 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE MOQUETTE PAR PVC - 1ER ETAGE**



**DEVIS NOTIFIES : EDEN COLORS, DUVERE BEAUVAIS ET FRESNEL**

Clé de répartition : 0009-2 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

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

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement moquette par PVC - 1er étage
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise DUVERE BEAUVAIS pour un montant de 5982,91 €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	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 420 € TTC (forfait minimum).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges cages d'escaliers

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

- Montant : 100%, appel et exigibilité : 15/09/2025

*Handwritten signatures: OF and EGU*

PV AG LES LAUREADES ROUEN ST SEVER

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



**Vote sur la proposition EDEN COLORS :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3435	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	20	2439	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	426	voix /	10000	voix
M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (71), M. et Mme DE BRITO RUI (213), Mme LEFEUVRE PASCALE (71), M. VALLERY Gaël (71)					
Ont voté pour :	5	570	voix /	10000	voix
M. et Mme BATARD HENRI (133), M. CINQUIN JEAN (142), Indivision COCCORESE (71), Indivision PADIOLEAU MATHIEU - AURELIEN (71), M. et Mme PERGAMENCHTCHIKOV (153)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1505 voix sur 3009 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition FRESNEL :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3435	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	20	2439	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	426	voix /	10000	voix
M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (71), M. et Mme DE BRITO RUI (213), Mme LEFEUVRE PASCALE (71), M. VALLERY Gaël (71)					
Ont voté pour :	5	570	voix /	10000	voix
M. et Mme BATARD HENRI (133), M. CINQUIN JEAN (142), Indivision COCCORESE (71), Indivision PADIOLEAU MATHIEU - AURELIEN (71), M. et Mme PERGAMENCHTCHIKOV (153)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1505 voix sur 3009 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition DUVERE BEAUVAIS :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3435	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	355	voix /	10000	voix
M. et Mme DE BRITO RUI (213), Mme LEFEUVRE PASCALE (71), M. VALLERY Gaël (71)					
Ont voté pour :	26	3080	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1541 voix sur 3080 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

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

## **RESOLUTION N° 12 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE DANS LA RESIDENCE PAR SOUCIS DE SECURITE**



### **PROPOSITIONS DES ENTREPRISES EN COURS D'ACTUALISATION : SPGO, TELEVASION ET COGELEC**

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis SPGO, TELEVASION et COGELEC en cours d'actualisation notifiés
  - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : installation d'un système vidéosurveillance
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise SPGO pour un montant de 4689,32 €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	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

*Handwritten signatures: CF, EG, and a stylized 'u'.*

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 420 € TTC (forfait minimum).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charge communes générales

- Montant : 100%, appel et exigibilité : 15/07/2025

#### Vote sur la proposition SPGO :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	3471	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	3	221	voix /	10000	voix
M. et Mme BOTTE/LEBLOND FLORIAN/VALENTINE (80), M. et Mme MAJDOUB MOHAMED (75), M. et Mme PERCEBOIS Eric (66)					
Abstentions :	2	131	voix /	10000	voix
M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (66), M. VALLERY Gaël (65)					
Ont voté pour :	24	3119	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition TELEVASION :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	3406	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	21	2656	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	132	voix /	10000	voix
M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (66), M. LÉFEUVRE PASCALE (66)					
Ont voté pour :	5	618	voix /	10000	voix
M. et Mme BATARD HENRI (139), M. CINQUIN JEAN (132), Indivision COCCORESE (81), Indivision PADIOLEAU MATHIEU - AURELIEN (96), M. et Mme PERGAMENCHTCHIKOV (170)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1638 voix sur 3274 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition COGELEC :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	3406	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	20	2576	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	66	voix /	10000	voix
M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (66)					
Ont voté pour :	7	764	voix /	10000	voix
M. et Mme BATARD HENRI (139), M. et Mme BOTTE/LEBLOND FLORIAN/VALENTINE (80), M. CINQUIN JEAN (132), Indivision COCCORESE (81), Indivision PADIOLEAU MATHIEU - AURELIEN (96), M. et Mme PERCEBOIS Eric (66), M. et Mme PERGAMENCHTCHIKOV (170)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

### RESOLUTION N° 13 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) INCLUANT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF.



#### PROPOSITIONS SOCOTEC 9 420,00 € TTC, HELLIO 9954,00 € TTC, ACCEO EN ATTENTE

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

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

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

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

PV AG LES LAUREADES ROUEN ST SEVER

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

CF EG   
Paraphes

· 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, et retient la proposition présentée par SOCOTEC pour un montant de 9420 €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 5 000 € HT	350 €	420 €
> à 5000 € jusqu'à 15000€ HT	500 €	600 €
> à 15000 € jusqu'à 100000 € HT	4 %	4,8 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre de l'élaboration du PPT s'élèvent à 600 € TTC (forfait minimum).

Il est précisé que le coût de l'élaboration du projet de PPT incluant le DPEC, et les honoraires du syndic seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

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

- Montant : 100%, exigibilité : 15/07/2025 (PRISE EN CHARGE A 100% AVEC LE FONDS TRAVAUX ALUR - VOTE RESOLUTION SUIVANTE)

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 SOCOTEC :

Présents et Représentés ou	28	3329	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	2	263	voix /	10000	voix
M. et Mme DE BRITO RUI (198), M. VALLERY Gaël (65)					
Abstentions :	2	146	voix /	10000	voix
M. et Mme BOTTE/LEBLOND FLORIAN/VALENTINE (80), M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (66)					
Ont voté pour :	24	2920	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1592 voix sur 3183 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Vote sur la proposition HELLIO :

Présents et Représentés ou	29	3471	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	21	2641	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	212	voix /	10000	voix
M. et Mme BOTTE/LEBLOND FLORIAN/VALENTINE (80), M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (66), Mme LEFEUVRE PASCALE (66)					
Ont voté pour :	5	618	voix /	10000	voix



PV AG LES LAUREADES ROUEN ST SEVER

M. et Mme BATARD HENRI (139), M. CINQUIN JEAN (132), Indivision COCCORESE (81), Indivision PADIOLEAU MATHIEU - AURELIEN (96), M. et Mme PERGAMENCHTCHIKOV (170)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1630 voix sur 3259 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

## **RESOLUTION N° 14 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 12 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 d'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux incluant DPEC décidés à la résolution n°13 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 10020 € euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 10020 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2025 au titre des fonds travaux ALUR

- selon l'échéancier suivant :

- Montant : 100% , le : 15/07/2025

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

Présents et Représentés ou 29 3471 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 1 65 voix / 10000 voix

M. VALLERY Gaël (65)

Abstentions : 4 476 voix / 10000 voix

M. et Mme BOTTE/LEBLOND FLORIAN/VALENTINE (80), M. CINQUIN JEAN (132), M. et Mme DE BRITO RUI (198), Mme LEFEUVRE PASCALE (66)

Ont voté pour : 24 2930 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1498 voix sur 2995 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **RESOLUTION N° 15 : DECISION A PRENDRE POUR L'INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES DANS LE PARKING COUVERT**



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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de convention avec l'entreprise ZEPLUG joint à la convocation, et après en avoir délibéré décide de:

- procéder à l'installation de bornes de recharge électrique dans le parking pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Ces bornes doivent disposer d'un système de comptage individuel de la consommation électrique des utilisateurs.

- mandater le syndic à l'effet de signer ladite convention.

La société ZEPLUG pourra proposer prochainement une convention pour les places de parking extérieur.

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

Présents et Représentés ou 29 3471 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 5 417 voix / 10000 voix

M. et Mme BATARD HENRI (139), M. et Mme BOTTE/LEBLOND FLORIAN/VALENTINE (80), M. et Mme CONSTANTIN PIERRE (66), M. et Mme PERCEBOIS Eric (66), M. et Mme PLASSART-THIEUSLIN ROMAIN-CLEMENCE (66)

Abstentions : 2 131 voix / 10000 voix

Mme LEFEUVRE PASCALE (66), M. VALLERY Gaël (65)

Ont voté pour : 22 2923 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **POINT D'INFORMATION N° 16 : OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA QUALITE DE L'EAU (ARTICLE 24-11 DE LA LOI DU 10/07/1965)**



Vous souhaitez connaître la qualité de l'eau froide distribuée dans votre copropriété?

Rien de plus simple. Le document reçu de la part du fournisseur d'eau est désormais accessible dans votre

PV AG LES LAUREADES ROUEN ST SEVER

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



extranet client mynexity.fr.

Vous pouvez le retrouver dans la rubrique "mon contrat de syndic/ mes documents / les documents de ma copropriété / Informations copropriété.

## POINT D'INFORMATION N° 17 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE



LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

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

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr) et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

### 2-Foire aux questions (FAQ)

LAMY met également à disposition de ses clients une FAQ (Foire aux Questions), accessible en ligne, 24H/24 et 7j / 7 sur ordinateur, tablette et smartphone.

Accessible via n'importe quel moteur de recherche, la "FAQ Nexity" contient plus de 300 articles permettant à nos clients de trouver en toute autonomie, par mots clés, les informations et les réponses relatives à la gestion de leur bien.

Ainsi, tout occupant d'un immeuble géré par Lamy, copropriétaire ou locataire, peut notamment trouver des informations sur des thèmes récurrents tels que :

- Lire et comprendre mon compte individuel de charges
- Créer mon Espace Privé MyNexity sur l'application mobile
- Nuisances sonores, bruits et troubles de voisinages, que faire ?
- Les règles à respecter pour réaliser des travaux dans votre appartement
- Un dégât des eaux/une fuite d'eau, que faire ?

Retrouvez la FAQ sur <https://assistance.nexity.fr/>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h46.

OK  
EG  
W

**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. »

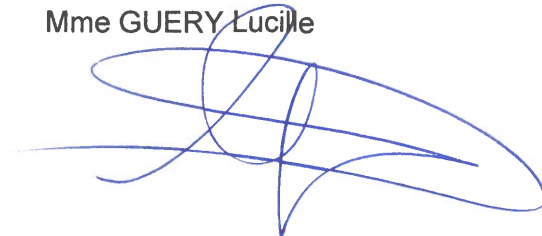
**LE PRESIDENT**

M. DE GEYER D'ORTH ERIC



**LE SECRÉTAIRE**

Mme GUERY Lucile



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

M. FOND CHRISTIAN



**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 accep

Résolution refus

Absence de can

## **Résidence des LAUREADES – Rapport du Conseil Syndical**

### **Objet : Compte rendu des activités récentes**

Le conseil syndical informe les copropriétaires des actions et décisions prises ces derniers mois dans l'intérêt de la résidence :

#### **1. Contrat de maintenance de l'ascenseur**

Le contrat de maintenance de l'ascenseur a été souscrit. Les interventions préventives et les réparations sont effectuées régulièrement afin d'assurer le bon fonctionnement et la sécurité de l'équipement.

#### **2. Travaux de voirie : remplacement de l'enrobé et marquage des places de parking**

L'enrobé du parking a été remplacé afin de garantir une meilleure durabilité et sécurité. Les places de stationnement ont été marquées en indiquant les numéros des places pour plus de clarté et d'organisation.

#### **3. Réfection revêtements de sol**

Nous avons rénové les revêtement de sol en remplaçant la moquette par du lino sur trois niveaux.

#### **4. Sécurité : installation de sirènes factices**

Suite à des actes de vandalisme dans le hall d'entrée et de l'ascenseur, des sirènes factices ont été posées à titre dissuasif. Le conseil étudie également d'autres mesures pour renforcer la sécurité.

#### **5. Consommation d'eau : baisse notable**

Depuis l'installation des compteurs d'eau individuels, une baisse significative de la consommation a été constatée, inférieure à celle enregistrée en 2022. Cela reflète une gestion plus responsable et équitale des usages.

Le conseil syndical reste à votre écoute pour toute question ou suggestion, et vous remercie pour votre vigilance et votre implication dans la vie de la copropriété.