



NEXITY VALENCIENNES  
AVENUE GEORGES CLEMENCEAU  
59300 VALENCIENNES

Téléphone : 03.27.41.13.56

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
NUNGESSER  
97 RUE PIERRE MATHIEU  
59410 ANZIN

VALENCIENNES, 18/12/2024

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mercredi 18 décembre 2024 à 17h00

Les copropriétaires de la copropriété NUNGESSER se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :  
Agence LAMY Valenciennes  
21 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU  
Salle de réunion  
59300 VALENCIENNES

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 :	26	3526	voix /	10114	voix soit	34,86%
Absents :	55	6588	voix /	10114	voix soit	65,14%
Total :	81	10114	voix /	10114	voix soit	100,00%

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

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 26 copropriétaires sur 81 sont présents ou représentés et possèdent 3526 voix sur 10114 voix.  
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance et ceux ayant participé par audio ou visioconférence.

Etaient absents :

M. ALABE FREDERIC (75), M. et Mme ALBISSER / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), Société AN-JO 4 (57), M. BALIN VASILE (82), M. et Mme BARRIER JACQUES / ANNICK (103), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDIA (79), M. et Mme BELIME MARC (164), M. et Mme BEN AHMED ABDELHAK / HAYET (76), M. et Mme BERDAGUE DENIS (266), Mme BONNARD VALERIE (70), M. et Mme BOUTTIER / BERTHELOT GUY / INGRID (71), M. BOUTTIER GUY (70), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), SARL CHAMALO SUCCES (88), M. et Mme CHAUMEIL RICHARD / CAMPART (86), M. COQUINELIS NICOLAS (104), M. et Mme DE BARROS CONTI CHRISTOPHE / FLORENCE (79), Mme DEMAUX SOPHIE (70), M. DEMUMIEUX YVAN (264), M. DIOP ARNAUD (237), M. DUBOIS dit LAROY XAVIER (200), M. et Mme DUMAS / SAHNOUN PATRICK (103), M. et Mme DUPOUEY/ DAMO BENJAMIN / ANNABELLE (100), M. et Mme ELIMA Denis et Valerie (112), M. GIACCARDI Thibaut (78), M. GILLETTE SERGE (201), M. GISBERT JEAN-SEBASTIAN (169), M. et Mme HANEUSE PHILIPPE / ALEXIA (81), Indivision HICTER / ALIE Laurent et Catherine (89), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. LACHEVRE NICOLAS (161), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. LELASSEUX MICHEL (88), M. LIBESSART KENNY (108), M. LOPEZ DAMIEN (71), M. LOPEZ STEPHANE (108), Mme MANIERE PASCALE (107), M. et Mme MESSU / HERVIEU Ludovic et Eudeline (77), Mme MICHEL LAURENCE (72), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188), M. PANCHER JEAN-LUC (79), M. et Mme PELTIER / JOUANNEAU REMY / JACQUELINE (106), M. et M. PITTE / CHARPENTIER CLEMENT / CHRISTOPHER (183), M. RENAULT JEAN (171), M. et Mme RICHARD & DEFFERRARD Guillaume & Ludvine (152), Mme RICHARD EVELYNE (71), Mme ROBIN CHRISTINE (143), M. SIMON FLORENT (75), M. et Mme TAQUOI / MEGIA-MERINO ALEXANDRE / CRISTINA (130), M. et Mme THOMAS JEAN-LOUIS / CECILE (89), SARL TMT VZ INVEST (57), M. et Mme TOUBEAU FREDERIC / VALERIE (160), M. et Mme VIENNE FREDERIC / MARION (102).

Paraphe  
CV

DS  
TD

Paraphe  
ML

PV AG NUNGESSER

## 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 4</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/09/2023 au 31/08/2024	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°6</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 2 ans.	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant du budget prévisionnel.	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°8</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/09/2024 au 31/08/2025 pour un montant de 112 000,00 €	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°9</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/09/2025 au 31/08/2026 pour un montant de 112 000,00 €.	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°10</b> Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°11</b> Nouvelles obligations réglementaires - Loi ELAN : Décision à prendre concernant la mise à jour du règlement de copropriété et réalisation d'un audit	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°12</b> Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°13</b> Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)	<b>Page 11</b>
<b>Résolution n°14</b> Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection du muret avant PJ : propositions SAUVAGE et GCC HOLBAT	<b>Page 11</b>
<b>Résolution n°15</b>	<b>Page 12</b>

DS  
TD

Paraphe  
CV

Paraphe  
ML

PV AG NUNGESSER

Point d'information sur les deux sinistres déclarés par le syndic auprès de l'assureur Dommages ouvrage

**Résolution n°16****Page 12**

Autorisation au Syndic d'agir en justice à l'encontre du promoteur ANJO 4 et de ses assureurs dans le cadre des désordres relatifs à la présence de champignons sur la charpente et du fait de l'absence d'envoi des documents nécessaires à la mise en application de l'assurance dommages ouvrage.

PJ : Devis Traitement champignon Sté VALMI + PLAN

**Résolution n°17****Page 13**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion d'un diagnostic de fin de garantie décennale parties communes et parties privatives

PJ pour information : BATLINE, LEPERE, ATELIER MANNESSIER (n'a pas répondu)

**Résolution n°18****Page 14**

Souscription d'un contrat d'entretien / maintenance des organes de sécurité incendie et résiliation du contrat actuel souscrit auprès de la société BOUVIER SAGEX

PJ : propositions SECURI + et EUROFEU

**Résolution n°19****Page 15**

Validation a posteriori des contrats de fourniture d'électricité des parties communes auprès de la société VATTENFALL et résiliation des contrats EDF

PJ : Contrats VATTENFALL

DS  
TD

Paraphe  
ML

Paraphe  
CV

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE



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

Est candidat :  
• Mme VERNEY CAROL

Vote sur la candidature de Mme VERNEY CAROL :					
Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	2	181	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), Mme GROSSE PASCALE (111)					
Ont voté pour :	24	3345	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1673 voix sur 3345 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance Mme VERNEY CAROL.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS



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

Est candidat :  
• M. CLUZEL LAURENT

Vote sur la candidature de M. CLUZEL LAURENT :					
Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	2	181	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), Mme GROSSE PASCALE (111)					
Ont voté pour :	24	3345	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1673 voix sur 3345 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. CLUZEL LAURENT

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE



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

Est candidat :  
• M. DAUBELCOUR THOMAS

Vote sur la candidature de M. DAUBELCOUR THOMAS :					
Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	2	181	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), Mme GROSSE PASCALE (111)					
Ont voté pour :	24	3345	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1673 voix sur 3345 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. DAUBELCOUR THOMAS.

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



L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Madame VERNEY, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/09/2023 AU 31/08/2024



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 01/09/2023 au 31/08/2024, tels

Paraphes  
CV

PV AG NUNGESSER

Paraphes  
MC

DS  
TD

qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 119 240,46 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 20 610,06 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

L'assemblée générale valide également les forfaits de consommation d'eau individuelle pour les lots de M et Mmes PANCHER, BALIN, TOUBEAU et GOUJON pour 22m3, du fait du dysfonctionnement des décompteurs EF.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	2	181	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111)					
Ont voté pour :	24	3345	voix /	10114	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1673 voix sur 3345 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 2 ANS.



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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme BRETON / DELORIEUX Agnes
- Mme CLUZEL DENISE
- M. GILETTE SERGE
- M. MOYAUX ERIC
- Mme VERNEY CAROL

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

Sont candidats :

- Mme BRETON / DELORIEUX Agnes
- Mme CLUZEL DENISE
- M. MOYAUX ERIC
- M. GILETTE SERGE
- M. CLUZEL LAURENT
- Mme VERNEY CAROL

#### Vote sur la candidature de Mme BRETON / DELORIEUX Agnes :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	1	169	voix /	10114	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	25	3357	voix /	10114	voix

M. BAUDRAND FABIEN (70), M. BLOT JEAN (260), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. CLUZEL LAURENT (176), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE représentés par Mme VERNEY CAROL (112), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAELLE représentés par M. MUNOZ Daniel (82), M. MOYAUX ERIC (91), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. VAVON HUBERT représenté par M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (108), Mme VERNEY CAROL (81), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

*L'assemblée générale constate que le quorum n'est pas atteint pour passer à un second vote immédiatement. Cependant pour éviter les frais d'une seconde convocation, l'assemblée générale décide de valider cette résolution à la majorité simple en laissant la possibilité à tout opposant ou absent de former opposition dans le délai de 2 mois à compter de la réception du présent PV*

#### Vote sur la candidature de Mme CLUZEL DENISE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	26	3526	voix /	10114	voix

M. BAUDRAND FABIEN (70), M. BLOT JEAN (260), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. CLUZEL LAURENT (176), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE représentés par Mme VERNEY CAROL (112), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAELLE représentés par M. MUNOZ Daniel (82), M. MOYAUX ERIC (91), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. VAVON HUBERT représenté par M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (108), Mme VERNEY CAROL (81), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

DS  
TD

PV AG NUNGESSER

Paraphe  
MC

Paraphe  
CV

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Second vote sur la candidature de Mme CLUZEL DENISE :

Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	26	3526	voix /	10114	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1764 voix sur 3526 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Vote sur la candidature de M. MOYAUX ERIC :

Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	169	voix /	10114	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	25	3357	voix /	10114	voix

M. BAUDRAND FABIEN (70), M. BLOT JEAN (260), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. CLUZEL LAURENT (176), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE représentés par Mme VERNEY CAROL (112), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAELLE représentés par M. MUNOZ Daniel (82), M. MOYAUX ERIC (91), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. VAVON HUBERT représenté par M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (108), Mme VERNEY CAROL (81), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

*L'assemblée générale constate que le quorum n'est pas atteint pour passer à un second vote immédiatement. Cependant pour éviter les frais d'une seconde convocation, l'assemblée générale décide de valider cette résolution à la majorité simple en laissant la possibilité à tout opposant ou absent de former opposition dans le délai de 2 mois à compter de la réception du présent PV*

#### Vote sur la candidature de M. GILETTE SERGE :

Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	26	3526	voix /	10114	voix

M. BAUDRAND FABIEN (70), M. BLOT JEAN (260), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. CLUZEL LAURENT (176), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE représentés par Mme VERNEY CAROL (112), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAELLE représentés par M. MUNOZ Daniel (82), M. MOYAUX ERIC (91), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. VAVON HUBERT représenté par M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (108), Mme VERNEY CAROL (81), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Second vote sur la candidature de M. GILETTE SERGE :

Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	26	3526	voix /	10114	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1764 voix sur 3526 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Vote sur la candidature de M. CLUZEL LAURENT :

Présents et Représentés ou	26	3526	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	1	260	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	25	3266	voix /	10114	voix

M. BLOT JEAN (260)  
M. BAUDRAND FABIEN (70), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. CLUZEL LAURENT (176), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE représentés par Mme VERNEY CAROL (112), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAELLE représentés par M. MUNOZ Daniel (82), M. MOYAUX ERIC (91), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. VAVON HUBERT représenté par M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (108), Mme

Paraphe



PV AG NUNGESSER

Paraphe



DS



Paraphes



VERNEY CAROL (81), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

*L'assemblée générale constate que le quorum n'est pas atteint pour passer à un second vote immédiatement. Cependant pour éviter les frais d'une seconde convocation, l'assemblée générale décide de valider cette résolution à la majorité simple en laissant la possibilité à tout opposant ou absent de former opposition dans le délai de 2 mois à compter de la réception du présent PV*

**Vote sur la candidature de Mme VERNEY CAROL :**

Présents et Représentés ou 26 3526 voix / 10114 voix  
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10114 voix  
Abstentions : 2 371 voix / 10114 voix

M. BLOT JEAN (260), Mme GROSSE PASCALE (111)

Ont voté pour : 24 3155 voix / 10114 voix

M. BAUDRAND FABIEN (70), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. CLUZEL LAURENT (176), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GOJJON DELPHINE (481), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE représentés par Mme VERNEY CAROL (112), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSEC ERIC / GWENAELE représentés par M. MUNOZ Daniel (82), M. MOYAUX ERIC (91), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. VAVON HUBERT représenté par M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (108), Mme VERNEY CAROL (81), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

*L'assemblée générale constate que le quorum n'est pas atteint pour passer à un second vote immédiatement. Cependant pour éviter les frais d'une seconde convocation, l'assemblée générale décide de valider cette résolution à la majorité simple en laissant la possibilité à tout opposant ou absent de former opposition dans le délai de 2 mois à compter de la réception du présent PV*

**En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme BRETON, Mme CLUZEL DENISE, M. GILETTE SERGE, M. MOYAUX, Mme VERNEY et M. CLUZEL (suppléant) en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 2 ans et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/08/2026**

## **RESOLUTION N° 7 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT DU BUDGET PREVISIONNEL.**

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

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965).

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de prendre toute décision relevant du budget prévisionnel pour une durée de 2 ans à savoir du 18/12/2024 au 17/12/2026, conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965. Cette décision emporte notamment la délégation de renégociation des contrats et de souscription de nouveaux contrats de maintenance, autant que de besoin. Elle comporte également la délégation de faire réaliser des travaux de maintenance, d'entretien et de menues réparation exécutées en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un équipement commun.

- fixe à 2500,00 € TTC par intervention le montant maximum de la somme allouée au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir, soit:

La somme allouée par exercice comptable sera répartie chaque année dans les comptes de la copropriété.

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un

DS  
TD

PV AG NUNGESSER

Paraphe  
MC

Paraphe  
CV

rapport informatif.

Le conseil syndical, dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions. L'assemblée est informée que le procès-verbal des décisions du Conseil Syndical est inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	1	70	voix /	10114	voix

Ont voté pour : 25 3456 voix / 10114 voix  
M. BLOT JEAN (260), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. CLUZEL LAURENT (176), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE représentés par Mme VERNEY CAROL (112), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAELE représentés par M. MUNOZ Daniel (82), M. MOYAUX ERIC (91), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. VAVON HUBERT représenté par M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (108), Mme VERNEY CAROL (81), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	1	70	voix /	10114	voix

Ont voté pour : 25 3456 voix / 10114 voix  
M. BAUDRAND FABIEN (70)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3456 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/09/2024 AU 31/08/2025 POUR UN MONTANT DE 112 000,00 €

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24  
Lors de l'Assemblée Générale du 21 Février 2024 , le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/09/2024 au 31/08/2025 a été adopté pour un montant de 114 800,00 €.  
L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 112.000,00 €, 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 :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	1	70	voix /	10114	voix

Ont voté pour : 25 3456 voix / 10114 voix  
M. BAUDRAND FABIEN (70)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1729 voix sur 3456 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/09/2025 AU 31/08/2026 POUR UN MONTANT DE 112 000,00 €.

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 01/09/2025 au 31/08/2026 . Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 112 000,00 € 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.

DS  
PV AG NUNGESSER  
Paraphes



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 :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	3	347	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166)					
Ont voté pour :	23	3179	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1590 voix sur 3179 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### POINT D'INFORMATION N° 10 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018



La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

#### Article 1

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

#### Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

#### Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

#### Article 6-4

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

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndics de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les

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

PV AG NUNGESSER

Paraphe

Paraphe

Paraphes

modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

## **RESOLUTION N° 11 : NOUVELLES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES - LOI ELAN : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REALISATION D'UN AUDIT**



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

Les articles 206 et 209 de la loi portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ont complété la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la modification de l'article 1er et l'ajout des articles 6-2, 6-3 et 6-4 concernant d'une part l'existence des lots transitoires et d'autre part l'existence des parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

L'article premier précise dorénavant les conditions d'existence des lots transitoires.

L'article 6-4 précise que l'existence des parties communes spéciales et celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

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

Le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de ces mentions dans le règlement de copropriété.

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

Au préalable et afin de permettre un avis éclairé des copropriétaires, un audit de conformité sera réalisé par le Cabinet BJA pour un montant de 360,00 Euros TTC (hors frais de délivrance des éventuels documents manquants par le fichier immobilier) selon l'offre joint à la convocation.

La dépense sera répartie entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES GENERALES, et financée dans le cadre du budget des opérations courantes.

Le cas échéant, la mise à jour du règlement de copropriété sera engagée en fonction des conclusions de la note d'opportunité transmise par un cabinet spécialisé disposant des compétences d'analyse juridique.

L'assemblée générale sera amenée à se prononcer de nouveau sur les modalités de financement des coûts liés à la mise à jour du règlement de copropriété.

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

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

Présents et Représentés ou 26 3526 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 12 1780 voix / 10114 voix

Abstentions : 3 331 voix / 10114 voix

M. BAUDRAND FABIEN (70), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150)

Ont voté pour : 11 1415 voix / 10114 voix

M. BLOT JEAN (260), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1598 voix sur 3195 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## **POINT D'INFORMATION N° 12 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE**



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise

ts  
10

PV AG NUNGESSER

Paraphe  
CV

Paraphe  
MC

en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

### POINT D'INFORMATION N° 13 : 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 extranet client mynexity.fr.

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

### RESOLUTION N° 14 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REFECTION DU MURET AVANT PJ : PROPOSITIONS SAUVAGE ET GCC HOLBAT



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

L'Assemblée Générale après avoir :

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

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection du muret
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise SAUVAGE (Vote 14-1) pour un montant de 528,00 €uros TTC
  - par l'entreprise GCC HOLBAT (Vote 14-2) pour un montant de 2585,00 €uros TTC

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

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales et financés dans le cadre du budget de fonctionnement courant.

Cette résolution a été amendée.

En vertu de l'article 17-1-A, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour ce vote.

En conséquence, les copropriétaires suivants sont aussi considérés comme défaillants :

M. BAUDRAND FABIEN (70), M. BLOT JEAN (260), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122).

**Ce qui porte le nombre de présents et représentés, pour ce vote, à 9 totalisant 1485 voix sur 10114 voix.**

#### Vote sur la proposition SAUVAGE (Vote 16-1) :

Présents et Représentés ou	9	1485	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10114	voix
Ont voté pour :	9	1485	voix /	10114	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 743 voix sur 1485 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

Cette résolution a été amendée.

DS  
TD

Paraphe  
MC

Paraphe  
CV

PV AG NUNGESSER

En vertu de l'article 17-1-A, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour ce vote.

En conséquence, les copropriétaires suivants sont aussi considérés comme défaillants :

M. MERMET VINCENT (79), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97).

**Ce qui porte le nombre de présents et représentés, pour ce vote, à 20 totalisant 2860 voix sur 10114 voix.**

**Vote sur la proposition GCC HOLBAT (Vote 16-2) :**

Présents et Représentés ou	20	2860	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	19	2600	voix /	10114	voix
Abstentions :	1	260	voix /	10114	voix
M. BLOT JEAN (260)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	10114	voix

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1301 voix sur 2600 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**La proposition SAUVAGE (Vote 16-1) ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

**POINT D'INFORMATION N° 15 : POINT D'INFORMATION SUR LES DEUX SINISTRES DECLARES PAR LE SYNDIC AUPRES DE L'ASSUREUR DOMMAGES OUVRAGE**



Le syndic informe l'assemblée générale que deux sinistres ont été déclarés auprès de l'assureur dommages ouvrage :

- Sinistre humidité dans le sous-sol du fait de la présence d'une seule bouche VMC (insuffisant) :  
L'expert n'a pas constaté la matérialité des dégâts et il est convenu que le Syndic redéclarera le sinistre en période d'hiver afin que les désordres soient plus significatifs

- Sinistre infiltration dans le logement 99-100 :  
L'expert a constaté la matérialité des désordres dans l'appartement 99-100.  
Cependant le dossier de constitution de cette assurance DO par le promoteur n'est semble-t-il pas complet.  
En effet, le promoteur n'a pas transmis à l'assureur DO les documents suivants :

- 1/ Plans de masse, Façades et coupes
- 2/ Ensemble des devis et descriptifs des travaux
- 3/ Conventions de maîtrise d'œuvre signée avec le maître d'ouvrage
- 4/ Convention de contrôle technique
- 5/ L'ensemble des contrats de louage d'ouvrage
- 6/ Liste complète détaillée par lot des intervenants au chantier
- 7/ Attestations d'assurance RC de toutes les entreprises
- 8/ PV de réception des travaux entre le Maître d'œuvre, le Maître d'ouvrage et les entreprises

Sans ces documents, l'assureur DO ne souhaite pas intervenir sur ce sinistre.  
Malgré plusieurs relances auprès d'ANJO 4 (M. VIENNE), le syndic ne parvient pas à obtenir ces documents.

**RESOLUTION N° 16 : AUTORISATION AU SYNDIC D'AGIR EN JUSTICE A L'ENCONTRE DU PROMOTEUR ANJO 4 ET DE SES ASSUREURS DANS LE CADRE DES DESORDRES RELATIFS A LA PRESENCE DE CHAMPIGNONS SUR LA CHARPENTE ET DU FAIT DE L'ABSENCE D'ENVOI DES DOCUMENTS NECESSAIRES A LA MISE EN APPLICATION DE L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE.**



**PJ : DEVIS TRAITEMENT CHAMPIGNON STE VALMI + PLAN**

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

L'Assemblée Générale :

- autorise le Syndic à ester en justice à l'encontre de la SCI ANJO 4 et ses assureurs dans le cadre des désordres suivants :
  - Constitution incomplète du dossier de souscription de l'assurance dommages ouvrage auprès d'ALBINGIA
  - Infiltration par toiture
  - Présence d'un champignon sur la charpente
  - Humidité constante dans le sous-sol

et de toutes personnes pouvant être mises en cause.

- donne mandat au Syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils (avocat, maître d'œuvre, .....<sup>DS</sup>) nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété ;

PV AG NUNGESSER

Paraphe

Paraphe

- prend acte de la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de se joindre à l'action engagée par le Syndicat des copropriétaires dès lors qu'il(s) a (ont) un intérêt à agir à titre individuel. Les frais afférents à cette action seront pris en charge directement par le(s) copropriétaire(s) concerné(s) ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le Syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale ;
- Confirme que les honoraires du Syndic seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat de Syndic ;
- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement de la procédure pour un montant maximum de 15.000,00 euros, réparti en charges communes générales, selon les modalités suivantes :
  - Montant : 100% , exigibilité : Le 15/03/2025

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	1	150	voix /	10114	voix
M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150)					
Abstentions :	2	236	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166)					
Ont voté pour :	23	3140	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1646 voix sur 3290 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 17 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION D'UN DIAGNOSTIC DE FIN DE GARANTIE DECENNALE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES



### PJ POUR INFORMATION : BATLINE, LEPERE, ATELIER MANNESSIER (N'A PAS REPONDU)

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

Faire un diagnostic d'un bâtiment par un bureau d'étude avant la fin de la garantie décennale présente plusieurs avantages importants :

- 1/ Détection des désordres : Un diagnostic permet d'identifier les malfaçons, vices cachés, et autres défauts de construction avant que la garantie décennale n'expire. Cela permet de faire jouer la garantie pour que les réparations soient prises en charge par l'entreprise responsable.
- 2/ Prévention des coûts futurs : En détectant les problèmes tôt, vous pouvez éviter des réparations coûteuses à l'avenir qui ne seraient plus couvertes par la garantie décennale.
- 3/ Sécurité et conformité : Le diagnostic assure que le bâtiment est conforme aux normes de sécurité et de construction en vigueur, ce qui est crucial pour la sécurité des occupants et la durabilité de l'ouvrage.
- 4/ Valorisation du bien : Un bâtiment bien entretenu et sans défauts majeurs a une meilleure valeur sur le marché immobilier. Un diagnostic positif peut donc augmenter la valeur de votre propriété.
- 5/ Tranquillité d'esprit : Savoir que votre bâtiment a été inspecté et que tous les problèmes potentiels ont été identifiés et corrigés vous apporte une tranquillité d'esprit considérable.

Par conséquent, l'Assemblée Générale après avoir :

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

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer le diagnostic de fin de garantie décennale parties communes et parties privatives
- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions, d'effectuer le choix de l'entreprise dans la limite d'un budget de 11 088,00 euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

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.  
(le cas échéant)

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

DS  
TD

PV AG NUNGESSER

Paraphe  
MC

Paraphe  
CV



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 : 50%, exigibilité : le 15.02.2025
- Montant : 50%, exigibilité : le 15.03.2025

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	3526	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	3	386	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150)					
Ont voté pour :	23	3140	voix /	10114	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1571 voix sur 3140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

Le syndicat des copropriétaires demande au syndic d'établir un appel d'offres auprès de plusieurs sociétés d'étanchéité pour l'entretien annuel des toitures.

### **RESOLUTION N° 18 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN / MAINTENANCE DES ORGANES DE SECURITE INCENDIE ET RESILIATION DU CONTRAT ACTUEL SOUSCRIT AUPRES DE LA SOCIETE BOUVIER SAGEX PJ : PROPOSITIONS SECURI + ET EUROFEU**



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - **Article 24**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à ces équipements
- et après en avoir délibéré,
  - résilier les contrats souscrits auprès de la société BOUVIER SAGEX
  - décide de souscrire un contrat d'entretien / maintenance des organes de sécurité incendie
  - retient la proposition de l'entreprise SECURI + (Vote 18-1) pour un montant annuel de 1338,42 €uros TTC / an
  - ou retient la proposition de l'entreprise EUROFEU (Vote 18-2) pour un montant de 1001,70 €uros TTC / an
  - prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : Charges Bâtiment et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

#### Vote sur la proposition SECURI + (Vote 20-1) :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	3295	voix /	10080	voix
Ont voté contre :	19	2624	voix /	10080	voix
Abstentions :	1	258	voix /	10080	voix
M. BLOT JEAN (258)					
Ont voté pour :	4	413	voix /	10080	voix
Mme GROSSE PASCALE (120), M. MERMET VINCENT (85), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (94), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (114)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1519 voix sur 3037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Vote sur la proposition EUROFEU (Vote 20-2) :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3453	voix /	10080	voix
Ont voté contre :	1	68	voix /	10080	voix
M. FRIDEGOTTO Bernard (68)					
Abstentions :	0	0	voix /	10080	voix
Ont voté pour :	24	3385	voix /	10080	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1727 voix sur 3453 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**La proposition EUROFEU (Vote 20-2) ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

DS  
TD

Paraphe  
CV

Paraphe  
MC

PV AG NUNGESSER



**RESOLUTION N° 19 : VALIDATION A POSTERIORI DES CONTRATS DE FOURNITURE D'ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES AUPRES DE LA SOCIETE VATTENFALL ET RESILIATION DES CONTRATS EDF  
PJ : CONTRATS VATTENFALL**



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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis positif du conseil syndical
- et après en avoir délibéré,
  - décide de valider a posteriori les contrats de fourniture d'électricité des parties communes auprès de la société VATTENFALL
  - accepte la résiliation des contrats de fourniture d'électricité des parties communes de la société EDF
  - prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965 et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

**Vote sur la proposition VANTENFALL :**

Présents et Représentés ou	25	3441	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	5	567	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), M. FRIDEGOTTO Bernard (70), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150)					
Ont voté pour :	20	2874	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1438 voix sur 2874 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition VANTENFALL est retenue par l'Assemblée Générale.**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h56.**

Paraphe

Paraphe


DS

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

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

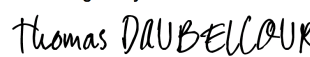
**LE PRÉSIDENT**

Mme VERNEY CAROL

Signé par :  
  
A320701ECBDF4A0...

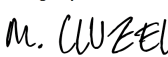
**LE SECRÉTAIRE**

M. DAUBELCOUR THOMAS






DocuSigned by:  
  
31B4B7209BD7470...

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

M. CLUZEL LAURENT

Signé par :  
  
6E425B01D2114D5...

**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

Légende :	
Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidats :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	