

Procès Verbal de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE - RÉSIDENCE SEINE SAINT GERMAIN - CRR01 du 25 juin 2025

Le 25 juin 2025 à 15:00 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale dans les locaux sis Cabinet Lincoln François 1er - 96 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-seine ou en visio-conférence à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter et qui tient compte des participations, en Présentiel, à distance, en vote par correspondance. Le président de séance constate d'après la feuille de présence et qu'il certifie exacte que :

Etaient PRESENTS: (ou ayant voté par correspondance)	7 copropriétaires représentant 4677.0 / 100000.0 ièmes Valerie AURIAC (455), Guillaume GAUTIER (706), Jean-Pierre KASPAR - Monsieur Kaspar (1108), Maurice MONGUILLON (619), Christophe ROUX (734), SO FAAN (CROCHETON) (586), Jean-Marc VUILLERMOZ (469)
Etaient REPRESENTES:	133 copropriétaires représentant 92385.0 / 100000.0 ièmes A3C (Représenté par PRADINES Margaux), Philippe ABS (Représenté par PRADINES Margaux), Marc ADLER (Représenté par PRADINES Margaux), Giuseppe AGNELLO (Représenté par PRADINES Margaux), Abdeslem AMOURACHE (Représenté par PRADINES Margaux), Jean-Michel ANGERETTI (Représenté par PRADINES Margaux), Laurent ARNAUVE (Représenté par PRADINES Margaux), Bertrand ARROU (Représenté par PRADINES Margaux), Jean AUBERTIN (Représenté par PRADINES Margaux), Jean-Edmond BACQUET/CHANG (Représenté par PRADINES Margaux), Jean-Edmond BACQUET/CHANG (Représenté par PRADINES Margaux), Christophe BALZAN (Représenté par PRADINES Margaux), Catherine BAURY (Représenté par PRADINES Margaux), Marc BEBON (Représenté par PRADINES Margaux), Christian BESSIERE (Représenté par PRADINES Margaux), Jerome BIENNER (Représenté par MBANG Stéphanie), Jean-Paul BIGNET (Représenté par MBANG Stéphanie), Prosper BIZITOU (Représenté par MBANG Stéphanie), Christine BLANC (Représenté par MBANG Stéphanie), Regis BLANCHARD (Représenté par MBANG Stéphanie), Daniel BOIRON (Représenté par MBANG Stéphanie), Gabriel BOISSON (Représenté par MBANG Stéphanie), Jean-Paul BOUGRAT / TINON (Représenté par MBANG Stéphanie), Cecile BOUVIER (Représenté par MBANG Stéphanie), Lynda BOYER (Représenté par MBANG Stéphanie), BRIFRAN (Représenté par MBANG Stéphanie), Raphael BURNEL (Représenté par MBANG Stéphanie), Alice CAZENAVE (Représenté par MBANG Stéphanie), Guy CERCELLIER (Représenté par MBANG Stéphanie), Ludovic CHALIER (Représenté par MBANG Stéphanie), Eric CHALVIGNAC (Représenté par MBANG Stéphanie), Patrice CHHAY (Représenté par MBANG Stéphanie), Michel CHIRON (Représenté par EGNICHIE Mireille), Vasily CHUPRINA (Représenté par EGNICHIE Mireille), Nadine COURTOIS (Représenté par EGNICHIE Mireille), Thierry CROUTE (Représenté par EGNICHIE Mireille), Christelle CURINIER (Représenté par EGNICHIE Mireille), Jean-Francois DASSIEU (Représenté par EGNICHIE Mireille), DE LA RUE JACQUET (AUBERT) (Représenté

par EGNICHIE Mireille), DE LA RUE JACQUET (AUBERT) (Représenté par EGNICHIE Mireille), Marie Claire DE REMOND DU CHELAS (Représenté par EGNICHIE Mireille), Philippe DELEPLACE (Représenté par LAROCHE Sylvie), Damien DELIE / VALERO (Représenté par EGNICHIE Mireille), Jean-Jacques DENISE (Représenté par EGNICHIE Mireille), Jean Daniel DESCHAMPS (Représenté par EGNICHIE Mireille), Remy DESMOULIN (Représenté par EGNICHIE Mireille), Franck DIDIER (Représenté par EGNICHIE Mireille), Denis DIOUDONNAT (Représenté par EGNICHIE Mireille), Honorat DJAMBI (Représenté par POULLIER Axelle), Gerard DOGBE (Représenté par POULLIER Axelle), Christophe DREVILLE (Représenté par POULLIER Axelle), Pascal DUCROUX (Représenté par POULLIER Axelle), Rene DUMAS (Représenté par POULLIER Axelle), Jean-Louis DUTRANNOY (Représenté par POULLIER Axelle), Milavo DWEGGAH (Représenté par POULLIER Axelle), Christian ESCUDIER (Représenté par POULLIER Axelle), Denis FABERES (Représenté par POULLIER Axelle), Stephane FAROUX (Représenté par POULLIER Axelle), Enrico FIORINI (Représenté par POULLIER Axelle), FONCIERE ETOILE LA BOETIE (Représenté par LAROCHE Sylvie), Francoise FOUQUET (Représenté par POULLIER Axelle), Gerard FROMENT (Représenté par POULLIER Axelle), Patrick GAUTIER (Représenté par POULLIER Axelle), Philippe GAUZI (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Daniel GERMAIN (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Philippe GOLDSTEIN (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Jean Marie GOUX (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Catherine GREGOIRE (Représenté par Guillaume GAUTIER), Andre GUILBAUD (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Rene GUILLARD (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Jean-Michel HALIL (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Brian HENNINGSEN (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Christophe JACQUIN (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Huguette Et Jean JOGUET-RECORDON (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Stephane JUIGNE (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Jafa KHEIRANDISH (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Nicole LACOUTURE (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Richard LAFRONTIERE (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Serge LAMARQUE (Représenté par RANDRIANAIVO Tahiana), Jean-Paul LARGE (Représenté par Guillaume GAUTIER), LAUBA 2007 (Représenté par MICAUD Patrick), Mai LE (Représenté par MICAUD Patrick), LE BEAUVOIR (Représenté par MICAUD Patrick), Pierre LE MEUR (Représenté par MICAUD Patrick), LABELGE OUEST (Représenté par MICAUD Patrick), Antoine LEBRUN (Représenté par MICAUD Patrick), Chan Tarith LIM (Représenté par MICAUD Patrick), Wen-Chi Et Jui-Chan LIN ET CHANG (Représenté par MICAUD Patrick), Edouard LION (Représenté par MICAUD Patrick), Aurelie LOMBARD/LARDEUX (Représenté par MICAUD Patrick), Francoise LORENZONE (Représenté par MICAUD Patrick), Denis MANCEAU (Représenté par MICAUD Patrick), Jean-Pierre MARGERAND (Représenté par LAROCHE Sylvie), Zahir / Ahmed MAROUF (Représenté par MICAUD Patrick), Philippe MARTIN (Représenté par MICAUD Patrick), Michel MARVIE (Représenté par MICAUD Patrick), Cedric MARX (Représenté par PEDRO Georges), Christine MASSE (Représenté par PEDRO Georges), Michel MASSINES (Représenté par PEDRO Georges), Dominique MOLCARD (Représenté par Jean-Pierre KASPAR - Monsieur Kaspar), Anthony MONTAGNE (Représenté par PEDRO Georges), Johan MOREL (Représenté par PEDRO Georges), Stephane MORISSON (Représenté par PEDRO Georges), Maryvonne MORVAN (Représenté par PEDRO Georges), OUTAOUS (Représenté par PEDRO Georges), Sylvie OVERS (Représenté par PEDRO Georges), Jean Claude PAPILLON (Représenté par PEDRO Georges), Bernard PAYNAUD (Représenté par PEDRO Georges), Bruno PEANT (Représenté par PEDRO Georges), Christian POICHOTTE (Représenté par PEDRO Georges), Eric POUPIER (Représenté par POPYK Florence), Eric POUPLET (Représenté par POPYK Florence), Jean PRESENT (Représenté par Guillaume GAUTIER), Jean PUMA (Représenté par POPYK Florence), RESIDE ETUDES PATRIMOINE (Représenté par POPYK Florence), RESIDE ETUDES PATRIMOINE (Représenté par POPYK Florence), RESIDE ETUDES PATRIMOINE (Représenté par POPYK Florence), Roger RIDARD (Représenté par POPYK Florence), Jean-Luc ROUCHIE (Représenté par POPYK Florence), Stephane SALAUN (Représenté par POPYK Florence), Alain SANIARD (Représenté par POPYK Florence), Laurent SMITH (Représenté par POPYK Florence), Herve TASSERIE (Représenté par POPYK Florence), Prosper TAUNAIS (Représenté par POPYK Florence), THIVO (Représenté par POPYK Florence), Olivier THOMAS (Représenté par POPYK Florence), Dominique TISSOT-DUPONT (Représenté par TRUFFANDIER Brigitte), Herve TRIPODI (Représenté par TRUFFANDIER Brigitte), Patrick VANDEVILLE (Représenté par TRUFFANDIER Brigitte), Philippe VELDEMAN / DE JESUS

	(Représenté par TRUFFANDIER Brigitte), Serge VENTURA (Représenté par TRUFFANDIER Brigitte), Philippe VUAGNOUX (Représenté par TRUFFANDIER Brigitte), Christophe WASSELEZ (Représenté par TRUFFANDIER Brigitte)
Etaient ABSENTS : Non représentés à la clôture de la séance	5 copropriétaires représentant 2938.0 / 100000.0ièmes Alistair ASSHETON (677), Stephane CONNIN (638), Albert COUPRA (482), Eric DEMAISON (456), Philippe JAVALOYES (685)

La séance a débuté le 25 juin 2025 à 15:12:48 (GMT+01:00) Paris

Les délibérations ont porté sur l'ordre du jour suivant:

- 1. Désignation du Président - Article 24 (Majorité simple)
- 2. Election du secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3. Approbation des comptes du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Article 24 (Majorité simple)
- 4. Election d'un conseil syndical
- 4.1 Election du candidat n°1 - Article 25(Majorité absolue)
- 4.2 Election du candidat n°2 - Article 25(Majorité absolue)
- 4.3 Election du candidat n°3 - Article 25(Majorité absolue)
- 4.4 Election du candidat n°4 - Article 25(Majorité absolue)
- 5. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical - Article 25(Majorité absolue)
- 6. Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic - Article 25(Majorité absolue)
- 7. Mise en concurrence des marchés et travaux - Article 25(Majorité absolue)
- 8. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic seul - Article 25(Majorité absolue)
- 9. Révision du budget du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 - Modalités des appels - Article 24 (Majorité simple)
- 10. Approbation du budget prévisionnel du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026- Modalités des appels - Article 24 (Majorité simple)
- 11. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2025 - Article 24 (Majorité simple)
- 12. Solde du fonds de travaux ALUR, suite aux travaux de réfection de la dalle extérieur de la résidence - Article 25(Majorité absolue)
- 13. Présentation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT).
- 13.1 Présentation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) – Sans vote
- 13.2 Adoption du plan pluriannuel de travaux (PPT) – Article 25 Majorité absolue
- 13.2.1 Audit de structure - Article 25(Majorité absolue)
- 13.2.2 Travaux de plomberie - Article 25(Majorité absolue)
- 13.2.3 Remplacement du système de chauffage et de production d'eau chaude - Article 25(Majorité absolue)
- 13.2.4 Réfection des nez de dalles - Article 25(Majorité absolue)
- 13.2.5 Isolation des murs, ravalement et isolation des portes extérieures, remplacement du système de ventilation - Article 25(Majorité absolue)
- 13.3 Exécution du plan pluriannuel de travaux (PPT) - Article 25 Majorité absolue - Article 25(Majorité absolue)
- Question diverses

1. Désignation du Président- Article 24 (Majorité simple)			
Est élu au poste de président de l'assemblée, M. GAUTIER Guillaume			
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant			
Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	92851.0 / 92851	134 / 134
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 92851	0 / 134
Abstention	0,50% des présents et représentés	469.0 / 93320.0	1 / 135
Se sont exprimés : 134 / 135			

Se sont abstenus : Jean-Marc VUILLERMOZ (469)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

2. Election du secrétaire de séance- Article 24 (Majorité simple)

Est élu secrétaire de séance, le syndic SAS Lincoln François 1^{er}, représenté par Mme PIRON

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	94728.0 / 94728	137 / 137
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 94728	0 / 137
Abstention	0,49% des présents et représentés	469.0 / 95197.0	1 / 138

Se sont exprimés : 137 / 138

Se sont abstenus : Jean-Marc VUILLERMOZ (469)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

3. Approbation des comptes du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, pour un montant de 368 465.18 € tels qu'ils ont été joints à la convocation.

Sont entrés et présents : Jean-Pierre KASPAR - Monsieur Kaspar (1108) , Dominique MOLCARD (757)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	90825.0 / 90825	131 / 131
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 90825	0 / 131
Abstention	6,43% des présents et représentés	6237.0 / 97062.0	9 / 140

Se sont exprimés : 131 / 140

Se sont abstenus : Jean-Pierre KASPAR - Monsieur Kaspar (1108), Dominique MOLCARD (757), Jean PRESENT (771), Jean-Marc VUILLERMOZ (469), Christophe ROUX (734), SO FAAN (CROCHETON) (586), Guillaume GAUTIER (706), Catherine GREGOIRE (650), Jean-Paul LARGE (456)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Guillaume GAUTIER (706), Catherine GREGOIRE (650), Jean-Paul LARGE (456)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

4. Election d'un conseil syndical

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

Cette résolution est non soumise au vote

4.1 Election du candidat n°1- Article 25(Majorité absolue)

M. KASPAR (jpkoxygene@orange.fr) s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,06%	97062.0 / 100000.0	140 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Cette résolution est acceptée à la majorité

4.2 Election du candidat n°2- Article 25(Majorité absolue)

M. PRESENT (jpresent@laposte.net) s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,06%	97062.0 / 100000.0	140 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Cette résolution est acceptée à la majorité

4.3 Election du candidat n°3- Article 25(Majorité absolue)

M. ROUX (christophe.roux@infonie.fr) s'est porté candidat au conseil syndical L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,06%	97062.0 / 100000.0	140 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Cette résolution est acceptée à la majorité

4.4 Election du candidat n°4- Article 25(Majorité absolue)

M. GAUTIER (guillaume-gautier@orange.fr) s'est porté candidat au conseil syndical L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,06%	97062.0 / 100000.0	140 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Cette résolution est acceptée à la majorité

5. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical- Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale fixe a 5 000€ HT le seuil de consultation obligatoire du conseil syndical.

Sont entrés et présents : MBANG Stéphanie (0) , Jerome BIENNER (778), Jean-Paul BIGNET (456), Prosper BIZITOU (789), Christine BLANC (442), Regis BLANCHARD (456), Daniel BOIRON (484), Gabriel BOISSON (475), Jean-Paul BOUGRAT / TINON (456), Cecile BOUVIER (475), Lynda BOYER (460), BRIFRAN (469), Raphael BURNEL (751), Alice CAZENAVE (651), Guy CERCELLIER (477), Ludovic CHALIER (727), Eric CHALVIGNAC (671), Patrice CHHAY (763)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,59%	96593.0 / 100000.0	139 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,47%	469.0 / 100000.0	1 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Se sont abstenus : Jean-Marc VUILLERMOZ (469)

Cette résolution est acceptée à la majorité

6. Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale décide de nommer en qualité de syndic pour une durée commençant le **1^{er} juillet 2025** et s'achevant le **30 juin 2028**, la société S.A.S. Lincoln François 1^{er} dont le siège social est à Neuilly sur Seine (92200), 96/104 Avenue Charles de Gaulle immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 397 860 826 titulaire de la professionnelle immobilière N° CPI 7501 2016 000 011 217 bénéficiaire d'une garantie financière de 15 000 000 € consentie par la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions – 16 rue HOCHÉ – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX pour une rémunération annuelle pour les tâches de gestion courante de 12 330 € hors taxe.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le syndic et l'exploitant sont indirectement liés en tant que filiales du Groupe Réside Etudes.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président à l'effet de signer le contrat du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,96%	93957.0 / 100000.0	136 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	3,11%	3105.0 / 100000.0	4 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Se sont abstenus : Jean-Pierre KASPAR - Monsieur Kaspar (1108), Dominique MOLCARD (757), Jean PRESENT (771), Jean-Marc VUILLERMOZ (469)

Cette résolution est acceptée à la majorité

7. Mise en concurrence des marchés et travaux - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale décide de fixer à **5 000€ H.T** le seuil des dépenses à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,06%	97062.0 / 100000.0	140 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Cette résolution est acceptée à la majorité

8. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic seul- Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale décide de fixer à **5 000 € H.T** le montant maximum des dépenses pouvant être engagé par opération, par le syndic seul, en dehors des sommes prévues au budget et des cas d'urgence.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,59%	96593.0 / 100000.0	139 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,47%	469.0 / 100000.0	1 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Se sont abstenus : Jean-Marc VUILLERMOZ (469)

Cette résolution est acceptée à la majorité

9. Révision du budget du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 - Modalités des appels- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel révisé joint à la convocation, pour l'exercice du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 pour un montant de 379 950 €. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Apparthotels. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,78% des exprimés	93223.0 / 96328	135 / 139
Contre	3,22% des exprimés	3105.0 / 96328	4 / 139
Abstention	0,76% des présents et représentés	734.0 / 97062.0	1 / 140

Se sont exprimés : 139 / 140

Se sont opposés à la décision : Jean-Pierre KASPAR - Monsieur Kaspar (1108), Dominique MOLCARD (757), Jean PRESENT (771), Jean-Marc VUILLERMOZ (469)

Se sont abstenus : Christophe ROUX (734)

Cette résolution est acceptée à la majorité

10. Approbation du budget prévisionnel du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026- Modalités des appels- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2026 pour un montant de 387 135 €. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Apparthotels. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	92604.0 / 92604	134 / 134
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 92604	0 / 134
Abstention	4,59% des présents et représentés	4458.0 / 97062.0	6 / 140

Se sont exprimés : 134 / 140

Se sont abstenus : Jean-Pierre KASPAR - Monsieur Kaspar (1108), Dominique MOLCARD (757), Maurice MONGUILLON (619), Jean PRESENT (771), Jean-Marc VUILLERMOZ (469), Christophe ROUX (734)

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

11. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2025- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale fixe à 0,20 euros par tantième général de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires. Ce dernier sera exigible à compter du 1^{er} novembre 2025 et sera appelé trimestriellement (1^{er} novembre, 1^{er} février, 1^{er} mai, 1^{er} août).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	97062.0 / 97062	140 / 140
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 97062	0 / 140
Abstention	0,00% des présents et représentés	0.0 / 97062.0	0 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

12. Solde du fonds de travaux ALUR, suite aux travaux de réfection de la dalle extérieur de la résidence - Article 25 (Majorité absolue)

L'assemblée générale avait validé en 2024, les travaux de réfection de la dalle extérieur de la résidence financée par le fonds de travaux.

Le syndic informe les copropriétaires que ces travaux, réalisés par la société SOMAG, sont désormais achevés.

Ils ont été financés par le fonds de travaux pour un montant de **66 716.16€ HT** soit **80 059.39 € TTC**

L'assemblée générale décide de solder le compte travaux utilisé pour les travaux de réfection de la dalle extérieur de la résidence.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,06%	97062.0 / 100000.0	140 / 140
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140
Abstention	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 140

Se sont exprimés : 140 / 140

Cette résolution est acceptée à la majorité

13. Présentation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT).

Le projet de plan pluriannuel de travaux étant incohérent, le syndic va solliciter le cabinet EBA BATISANTE pour qu'il revoie sa copie, qui sera présentée lors de la prochaine Assemblée Générale.

Préambule:

La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets dites « Loi Climat et Résilience » a imposé la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) qui a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes et de définir les dépenses correspondantes a été réalisé à partir de l'analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE).

L'audit a débouché sur un plan pluriannuel de travaux (PPT) qui est porté à la connaissance du syndicat des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, le plan pluriannuel de travaux - qui constitue une programmation chiffrée des travaux envisagés sur les 10 prochaines années - est soumis au vote de l'assemblée générale qui suit sa réalisation.

Cette résolution est non soumise au vote

13.1 Présentation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) – Sans vote

Conformément au vote de la dernière assemblée générale, le cabinet EBA/BATISANTE a été retenu pour établir le projet de plan pluriannuel de travaux de la résidence (PPPT).

Ce PPPT prévoit les travaux suivants :

PRECONISATIONS	COÛT (TTC)	URGENT (0-1 AN)	COURT TERME (1-5 ans)	MOYEN TERME (5- 10 ANS)
Audit de structure		3 300€		
Travaux de plomberie		1 500€		
Remplacement du système de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire			550 000€	
Réfection des nez de dalles			5 600€	
Isolation des murs, ravalement et isolation des portes extérieures, remplacement du système de ventilation				689 408€
TOTAL		4 800€	555 600€	689 408€

L'assemblée générale prend connaissance du PPPT suite à sa présentation par le syndic.

Cette résolution est non soumise au vote

13.2 Adoption du plan pluriannuel de travaux (PPT) – Article 25 Majorité absolue

Remarque liminaire:

Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévus au titre I du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité des occupants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du PPPT, et considérant que ce dernier révèle la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, décide d'élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT). Ce plan, basé sur les préconisations de PPPT, prévoit les travaux suivants :

Cette résolution est non soumise au vote

13.2.1 Audit de structure - Article 25(Majorité absolue)

Audit de structure du sous-sol et le parking en dessus

Cette résolution est non votée

13.2.2 Travaux de plomberie - Article 25(Majorité absolue)

Travaux de plomberie sur les filtres et les conduites qui alimentent la piscine de l'immeuble

Cette résolution est non votée

13.2.3 Remplacement du système de chauffage et de production d'eau chaude - Article 25(Majorité absolue)

Remplacement du système de chauffage par des radiateurs électriques individuels NF***

Remplacement du système de production d'eau chaude par des chauffe eaux individuels thermodynamiques à accumulation électriques de capacité de 100L.

Cette résolution est non votée

13.2.4 Réfection des nez de dalles - Article 25(Majorité absolue)

Cette résolution est non votée

13.2.5 Isolation des murs, ravalement et isolation des portes extérieures, remplacement du système de ventilation- Article 25(Majorité absolue)

Isolation des murs en contact avec l'extérieur, mise en place d'un isolant permettant d'atteindre pour l'ensemble paroi + isolant 3.7m2k/w

Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur

Changements des éléments impactés par ces dégradations

Remplacement des bouches dans les appartements

Cette résolution est non votée

13.3 Exécution du plan pluriannuel de travaux (PPT) - Article 25 Majorité absolue- Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale, après avoir adopté le PPT dans les conditions rappelées ci-dessus, décide de son exécution.

L'assemblée générale mandate le syndic pour mettre en œuvre le PPT élaboré et donc de présenter les dossiers et devis de réalisation des travaux retenus conformément au calendrier fixé par le PPPT.

Toutefois, il est porté à la connaissance de l'assemblée générale que cette obligation n'emporte pas celle du syndicat des copropriétaires d'adopter les résolutions qui seront proposées.

Cependant, il est rappelé l'existence d'une exception notable : le syndicat des copropriétaires ne pourra pas – en cas de défaut d'adoption du plan – déroger aux obligations de réaliser des travaux de rénovation énergétique conformément aux dispositions de l'article 173-2 du code de la construction et de l'habitation (loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat) qui

impose que « A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation est compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1 ».

Cette résolution est non votée

Question diverses

Le syndic souhaite préciser que :

- Le gardiennage de securite correspond a un gardiennage pour securiser la clientelle sur la résidence ou en cas de panne du SSI (Systeme de securite incendie) la mise en place d'un agent en capaciter de prendre le relais sur le SSI.
- Le gardiennage concerne les prestations effectuées par M. MICHAU et son equipe pour le compte de la copropriété (accueil les fournisseurs, suivit des sinitre..)

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée le 25 juin 2025 à 17:01:43 (GMT+01:00) Paris

Le président
GAUTIER Guillaume (0)



Le secrétaire
Sabrina Piron

SP

IMPORTANT : 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. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article (Article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)