



VAL'IMMO

24 Avenue Hergé - 77700 CHESSY

Téléphone : +330184746860

E-mail : val-immo@orpi.com

Signature électronique du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale

Copropriété du PARK LANE

3 au 21 Rue de la Méditerranée 77700 SERRIS

SDC 1017

En date du 07 AVRIL 2026

Certificat de signature électronique

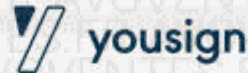
Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européenne ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGNÉ CA 1.2.250.1.302.1.16.1.0 - Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot, 14000 CAEN

Service : Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - **Révision :** 1



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Agence de confiance et de services de confiance certifiée sur www.les-certificats.fr

Signatures électroniques du document et de son annexe

© AVOVENTES.FR



Mondial Gestion

29/31 Rue de la Pêcherie
77 120 Coulommiers – France
Tél. 01 64 75 07 38 – mondial.gestion@orpi.com

Val'Immo

24 Avenue Hergé
77 700 Chessy – France
Tél. 01 84 74 68 60 – val-immo@orpi.com

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Le mardi 07 avril 2026 à 18:00

Les copropriétaires de l'immeuble sis Résidence PARK LANE 3 au 21 Rue de la Méditerranée 77700 SERRIS, se sont réunis en assemblée générale à l'hôtel Elysée au 7 Cour du Danube, 77700 Serris, sur convocation régulière de ORPI MONDIAL GESTION, syndic en exercice.

Copropriété référencée :

Immeuble : 1017 Résidence PARK LANE
3 au 21 Rue de la Méditerranée
77700 SERRIS

Il est ici précisé que la convocation a été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le cabinet Orpi VAL'IMMO, syndic de la copropriété, représenté par

Il est dressé une feuille de présence laquelle est signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance . 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 émarginée par chaque membre en entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire.

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Total tantièmes présents ou représentés : 57375

Total tantièmes absents : 42625

© AVOVENTES.FR 4) Arrivé(e) à 19:05 après le vote de la résolution N°5

Après vérification de la feuille de présence, annexée au présent procès verbal, il est constaté que sur les 114 copropriétaires membres de l'assemblée générale totalisent 100000/100000 tantièmes des parties communes, Les 41 copropriétaires présents ou représentés totalisent 57375/100000 tantièmes des parties communes soit 57375 voix sur 100000 ;

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **Art.25-1** : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans les délais maximaux de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fournitures d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
4. **Art.26** : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'Assemblée Générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunies.

Il est alors procédé à l'examen des questions figurant à l'ordre du jour.

- 1) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.
- 2) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

Résolution N° 1 : Election d'un(e) Président(e) de séance (majorité Art. 24)

Résolution N° 2 : Election d'un scrutateur (majorité Art. 24)

Résolution N° 3 : Election d'un scrutateur (majorité Art. 24)

Résolution N° 4 : Election du secrétaire (majorité Art. 24)

Résolution N° 5 : Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Résolution N° 6 : Approbation des comptes de gestion pour l'année 2025 (majorité Art. 24)

Résolution N° 7 : Quitus du syndic pour l'année 2025 (majorité Art. 24)

Résolution N° 8 : Election du Syndic - Fixation de ses honoraires - durée de son mandat (majorité Art. 25 ou a défaut 25-1)

Résolution N° 9 : Décision à prendre concernant la nomination ou le renouvellement des membres du Conseil Syndical (majorité Art. 25)

Résolution N° 10 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation de la copropriété est rendue obligatoire (majorité Art. 25)

Résolution N° 11 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (majorité Art. 25)

Résolution N° 12 : Autorisation permanente à donner à la Police Municipale d'accéder aux parties communes (majorité Art. 24)

Résolution N° 13 : Vote du budget prévisionnel pour l'année N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026 (majorité Art. 24)

Résolution N° 14 : Vote du budget prévisionnel pour l'année N+2 du 01/01/2027 au 31/12/2027 (majorité Art. 24)

Résolution N° 15 : Fonds de Travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire (majorité Art. 25)

Résolution N° 16 : Décision à prendre concernant le vote ou le réajustement de l'avance permanente de trésorerie (majorité Art. 24)

Résolution N° 17 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Résolution N° 17 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe "Jouissance" (majorité double Art.26-1)

Résolution N° 18 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Résolution N° 18 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe " Harmonie et aspect des bâtiments

– Boîtes aux lettres et équipements communs ”. (majorité double Art.26-1)

Résolution N° 19 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Résolution N° 19 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe "Parties communes - Encombrement et circulation".

(majorité double Art.26-1)

Résolution N° 20 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Résolution N° 20 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe " Balcons, terrasses, loggias, jardins et terrasses-jardins – Piscines, équipements de loisirs, aménagements extérieurs et feux ”. (majorité double Art.26)

Résolution N° 21 : Décision à prendre concernant l'installation d'un climatiseur maison M2 (majorité Art.25)

Résolution N° 22 : Décision à prendre concernant l'installation d'un poêle à bois insert maison M2 (majorité Art. 25)

Résolution N° 23 : Décision à prendre concernant la majoration du forfait de consommation d'eau pour les lots n'ayant pas de compteur individuel (majorité Art.25)

Résolution N° 24 : Décision à prendre concernant le pouvoir d'ester en justice contre

Art. 25)

Résolution N° 25 : Décision à prendre concernant le montant de la dette irrécouvrable

Art. 25)

Résolution N° 26 : Décision à prendre concernant la mise en vente des lots 74 et 828 (majorité Art. 25)

Résolution N° 27 : Décision à prendre concernant les honoraires du syndic dans le cadre de la gestion de l'action en justice et de la mise en vente par voie judiciaire des lots de 74 et 828 (majorité Art. 25)

Résolution N° 28 : Point information sur les dossiers "sinistres" et "dommages ouvrage" (sans vote)

Résolution N° 29 : Divers rappels : Information sur l'espace privé clients (EPC), My Orpi, Information Loi ALUR : Assurance responsabilité civile et installation d'un détecteur autonome de fumée dans chaque appartement, Envoi dématérialisée des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales, ainsi que des appels de fonds (sans vote)

Résolution N° 30 : Questions diverses (sans vote)

Résolution N° 1 : Election d'un(e) Président(e) de séance (majorité Art. 24)

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale désigne comme Président(e) de séance

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55556/55556

Ont voté Contre : 0/53765

Se sont Abstenus : 1135/56691

Copropriétaires défaillants : 0/55556

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 2 : Election d'un scrutateur (majorité Art. 24)

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale désigne comme Scrutatrice) de séance

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55556/55556
Ont voté Contre : 0/53765
Se sont Abstenus : 1135/56691
Copropriétaires défaillants : 0/55556

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 3 : Election d'un scrutateur (majorité Art. 24)

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale désigne comme Scrutateur de séance

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 54784/54784
Ont voté Contre : 0/54784
Se sont Abstenus : 1907/56691
Copropriétaires défaillants : 0/54784

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 4 : Election du secrétaire (majorité Art. 24)

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale désigne comme Secrétaire de séance

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillant

Ont voté Pour : 56189/56189
Ont voté Contre : 0/56189
Se sont Abstenus : 502/56691
Copropriétaires défaillants : 0/56189

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 5 : Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Le Conseil Syndical présente à l'assemblée générale son rapport relatif à l'exécution de sa mission. Une copie de ce rapport a été envoyée en même temps que la convocation. Après la délibération, la présidente met au voix de la résolution suivante: L'assemblée générale approuve le rapport d'activité du Conseil Syndical et le remercie de son implication dans la bonne gestion de la copropriété.

Résolution N° 6 : Approbation des comptes de gestion pour l'année 2025 (majorité Art. 24)

Le Syndic donne les explications sur les dépenses de l'année 2025. Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet MONDIAL GESTION / VAL'IMMO à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du jour.

Après délibération, le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes les explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires, approuve sous réserves de la réaffectation des dépenses ci-après, les comptes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Il est ici précisé que le syndic devra faire quelques modifications sur l'affectation de certaines dépenses qui doivent être reventilées par bâtiment concernés.

Sont concernées les factures:

DIVAA de 247,50 euros, DIVAA de 176 euros, ALUPLEX pour 25,80 euros, CIDSCOUNT barres de douches (que nous avons réaffecter comme barre d'appuie pour les ascenseurs) de 107,94 euros, YOOJO pour 361 euros, facture LEROY MERLIN pour peinture de 364,74 euros, SNIE pour 277,59 euros, JOURNET PERE ET FILS pour 583 euros, NEF pour 198 euros, achat plaques de laiton de 465 euros, la facture PLANET DECOR de 5652,90 euros, toutes les factures pour le remplacement des contacteurs à affecter par ascenseur. Le conseil syndical sera chargée de valider les clés de répartition avec le syndic.

*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc ...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus. Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus : **Mr et Mme MORAND Olivier et MADELEINE Annabelle(502) ; SCI SCI MAVIDIVA (676) ;**

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56197/56197
Ont voté Contre : 0/56197
Se sont Abstenus : 1178/57375
Copropriétaires défaillants : 0/56197

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 7 : Quitus du syndic pour l'année 2025 (majorité Art. 24)

Après délibération, le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et définitif de sa gestion au Cabinet ORPI MONDIAL GESTION, le Syndic, pour sa gestion de l'exercice clos au 31/12/2025.

Copropriétaires prononcés Contre :


Copropriétaires Abstenus : **Mr et Mme MORAND Olivier et MADELEINE Annabelle (502) ; SCI SCI MAVIDIVA (676) ;**

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56197/56197
Ont voté Contre : 0/56197
Se sont Abstenus : 1178/57375
Copropriétaires défaillants : 0/56197

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 8 : Election du Syndic - Fixation de ses honoraires - durée de son mandat (Majorité Art. 25 ou a défaut 25-1)

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale, après avoir entendu le Conseil syndical (s'il en existe un), dresse le bilan de sa collaboration avec le syndic sur l'année écoulée. Celui-ci étant jugé satisfaisant, le Conseil Syndical n'a pas souhaité mettre le syndic en concurrence. Aussi, l'Assemblée générale après avoir délibéré, décide d'élire en qualité de Svndic. le Cabinet MONDIAL GESTION sis 29/31 Rue de la Pêcherie à Coulommiers 77120, représentée par son gérant  de la carte professionnelle n° CPI 7701 2016 000 012 964 délivrée par la CCI de Seine et Marnes portant les ~~activités~~ et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic, immatriculée au registre du commerce sous le n° 393 003 421, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic et de Gestion immobilière, pour un montant total de 2.240.000,00 €, octroyée par GALIAN - 89, rue de la Boétie 75008 Paris, pour une durée de 16 mois à compter de ce jour, moyennant des honoraires annuels de 17 291,66 € H.T (à titre indicatif, ceux-ci sont de 20 750 € T.T.C compte tenu d'un taux de T.V.A à 20%) pour la gestion courante de la copropriété. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic, conforme aux dispositions de la loi ALUR, joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au/à la Président(e) de séance afin de signer le contrat, lequel était joint à la convocation.

Copropriétaires pronon

Copropriétaires Abst

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55425/100000
Ont voté Contre : 1448/100000
Se sont Abstenus : 502/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 9 : Décision à prendre concernant la nomination ou le renouvellement des membres du Conseil Syndical (majorité Art. 25)

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale élit en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 16 mois les personnes suivantes :

9 / 1 - Vote pour la candi

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillant:

Ont voté Pour : 53929/100000
Ont voté Contre : 2311/100000
Se sont Abstenus : 1135/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 2 - Vote pour la can

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenu

Copropriétaires Défaillant

Ont voté Pour : 55468/100000
Ont voté Contre : 772/100000
Se sont Abstenus : 1135/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 3 - Vote pour la candid

Copropriétaires prononcés

Copropriétaires Abstenus :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000
Ont voté Contre : 772/100000
Se sont Abstenus : 1135/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 4 - Vote pour la can

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000
Ont voté Contre : 772/100000
Se sont Abstenus : 1135/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 5 - Vote pour la candidature du représentant du foyer REMOIS

Copropriétaires prononcés

Copropriétaires Abstenus :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000
Ont voté Contre : 772/100000
Se sont Abstenus : 1135/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 6 - Vote pour la can

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillant

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 7 - Vote pour la candi

Copropriétaires prononcés

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 8 - Vote pour la candid

Copropriétaires prononcés (

Copropriétaires Abstenus :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 9 - Vote pour la cand

Copropriétaires prononcé:

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 10 - Vote pour la cant

Copropriétaires prononcés

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 11 - Vote pour la ca

Copropriétaires prononc

Copropriétaires Abstenu

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 12 - Vote pour la candi

Copropriétaires prononcés |

Copropriétaires Abstenus : |

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

9 / 13 - Vote pour la car

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55468/100000

Ont voté Contre : 772/100000

Se sont Abstenus : 1135/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 10 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation de la copropriété est rendue obligatoire (majorité Art. 25)

Après délibération le Président met aux voix la résolution suivante : Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation de la Copropriété sera obligatoire à 5.000 Euros HT, et la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire au dessus de 1000 euros HT.

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenu:

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56873/100000

Ont voté Contre : 0/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 11 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (majorité Art. 25)

Après délibération le Président met aux voix la résolution suivante : Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence des prestataires ou fournisseurs sera obligatoire à 1 000 HT.

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56873/100000

Ont voté Contre : 0/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 12 : Autorisation permanente à donner à la Police Municipale d'accéder aux parties communes (majorité Art. 24)

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale donne une autorisation permanente à la police municipale d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles).

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstent

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56873/56873

Ont voté Contre : 0/56873

Se sont Abstenus : 502/57375

Copropriétaires défaillants : 0/56873

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 13 : Vote du budget prévisionnel pour l'année N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026 (majorité Art. 24)

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 13 décembre 2003, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre. Après étude de la proposition du budget pour l'année 2025 et compte tenu des dépenses 2024, le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2026 au 31/12/2026 dont le montant est arrêté à la somme de 400 030 € et qui sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice. Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstent

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56873/56873

Ont voté Contre : 0/56873

Se sont Abstenus : 502/57375

Copropriétaires défaillants : 0/56873

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 14 : Vote du budget prévisionnel pour l'année N+2 du 01/01/2027 au 31/12/2027 (majorité Art. 24)

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 13 décembre 2003, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2027 au 31/12/2027 dont le montant est arrêté à la somme de 342 465 € et qui sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice. Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le

premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenus :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56873/56873

Ont voté Contre : 0/56873

Se sont Abstenus : 502/57375

Copropriétaires défaillants : 0/56873

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 15 : Fonds de Travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire (majorité Art. 25)

Après discussion, le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose depuis le 1er janvier 2017 :

- De constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- D'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- De verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- De rattacher le fonds de travaux ainsi constitués aux lots, il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Et après avoir délibéré décide:

- De fixer le montant du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel. Le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel.
- D'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre,
- De placer la provision spéciale sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront répartis chaque année entre les copropriétaires.

Copropriétaires prononcés Contre :

Copropriétaires Abstenu :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 56873/100000

Ont voté Contre : 0/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 16 : Décision à prendre concernant le vote ou le réajustement de l'avance permanente de trésorerie (majorité Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide en application du règlement de copropriété, et de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 4 du 27 mai 2024, de créer une avance permanente de trésorerie égale à 1/6 du budget prévisionnel si cette dernière n'a pas été constituée. Le montant de cette avance permanente pourra être réajusté chaque année en plus ou en moins, en fonction du nouveau budget. Cette avance sera appelée auprès de chaque copropriétaire suivant la clé de répartition charges générales avec le prochain appel de fonds à venir.

- Montant actuel de l'avance de trésorerie : 32 000 Euros
- Montant proposé au vote : 56 000 Euros, il restera donc à appeler la somme de : 24 000 Euros

NB : En application de l'article 42-1 du décret de 1967, il est rappelé que cette avance est remboursable au copropriétaire vendeur, en cas de vente de son appartement.

Copropriétaires prononcés :

Copropriétaires Abstenu :

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55764/56240

Ont voté Contre : 476/56240

Se sont Abstenus : 1135/57375

Copropriétaires défaillants : 0/56240

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 17 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe "Jouissance" (majorité double Art.26-1)

L'assemblée générale, après avoir délibéré, **il** est décidé d'ajouter les mentions suivantes au règlement de copropriété, afin de préciser les règles de jouissance des parties privatives et communes.

Jouissance – Nuisances, tranquillité, animaux et véhicules

Il est ajouté que les copropriétaires et occupants doivent veiller à ne causer aucune nuisance sonore, olfactive ou comportementale susceptible de troubler la tranquillité de l'immeuble, de jour comme de nuit. Sont interdits les comportements générant des bruits excessifs, les rassemblements bruyants, la diffusion de musique amplifiée, ainsi que tout tapage ou agitation perturbant la jouissance paisible des lieux.

Il est rappelé que les animaux ne doivent en aucun cas occasionner de troubles ou de salissures dans les parties communes. L'élevage d'animaux, ainsi que la détention d'animaux exotiques ou non domestiques, est interdit.

Les véhicules doivent être stationnés exclusivement sur les emplacements privatifs prévus à cet effet. Toute réparation mécanique, installation fixée au sol ou stationnement hors des zones autorisées est interdite.

Les frais afférents à la publication de ce modificatif seront imputées en charges communes générales dans le cadre de l'entretien courant.

L'Assemblée Générale adopte le présent modificatif du règlement de copropriété, qui sera annexé au règlement existant et publié conformément aux dispositions légales.

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenu:

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55478/100000

Ont voté Contre : 1395/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée.

Résolution N° 17 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenus

Copropriétaires Défaillant . .

Ont voté Pour : 55478/100000

Ont voté Contre : 1395/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 18 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe " Harmonie et aspect des bâtiments – Boîtes aux lettres et équipements communs ". (majorité double Art.26-1)

Après concertation en Assemblée Générale, il est décidé d'ajouter les mentions suivantes au règlement de copropriété, afin de préciser les règles de jouissance des parties privatives et communes.

Harmonie et aspect des bâtiments – Boîtes aux lettres et équipements communs

Il est ajouté que les boîtes aux lettres doivent conserver leur aspect d'origine. Le changement de serrure hors modèle d'origine est interdit. Seule l'étiquette réglementaire comportant le nom de famille est autorisée. Toute modification visible depuis l'extérieur, notamment films décoratifs, vitrophanies, antennes ou paraboles, est interdite sauf autorisation expresse de l'Assemblée Générale.

Les frais afférents à la publication de ce modificatif seront imputés en charges communes générales dans le cadre de l'entretien courant.

L'Assemblée Générale adopte le présent modificatif du règlement de copropriété, qui sera annexé au règlement existant et publié conformément aux dispositions légales.

Copropriétaires prononc

Copropriétaires Abstenu

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55478/100000

Ont voté Contre : 1395/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée.

Résolution N° 18 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Copropriétaires prononc

Copropriétaires Abstenu

Copropriétaires Défaillan

Ont voté Pour : 55478/100000

Ont voté Contre : 1395/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 19 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe "Parties communes - Encombrement et circulation" : (majorité double Art.26-1)

Après concertation en Assemblée Générale, il est décidé d'ajouter les mentions suivantes au règlement de copropriété, afin de préciser les règles de jouissance des parties privatives et communes.

Parties communes – Encombrement et circulation

Il est ajouté que les parties communes doivent rester libres en permanence. Il est interdit d'y entreposer tout objet, même temporairement, notamment poussettes, vélos, trottinettes, sacs, objets personnels, chariots de ménage liés aux locations saisonnières ou chariots de course. Tout encombrement des circulations, halls, paliers ou couloirs est prohibé.

Les frais afférents à la publication de ce modificatif seront imputés en charges communes générales dans le cadre de l'entretien courant.

L'Assemblée Générale adopte le présent modificatif du règlement de copropriété, qui sera annexé au règlement existant et publié conformément aux dispositions légales.

Copropriétaires prononc

Copropriétaires Abst

Copropriétaires Défaill

Ont voté Pour : 55478/100000

Ont voté Contre : 1395/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée.

Résolution N° 19 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Copropriétaires prononc

Copropriétaires Abst

Copropriétaires Défaill

Ont voté Pour : 55478/100000

Ont voté Contre : 1395/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 20 : Décision à prendre concernant le modificatif du règlement de copropriété, paragraphe " Balcons, terrasses, loggias, jardins et terrasses-jardins – Piscines, équipements de loisirs, aménagements extérieurs et feux ". (majorité double Art.26)

Après concertation en Assemblée Générale, il est décidé d'ajouter les mentions suivantes au règlement de copropriété, afin de préciser les règles de jouissance des parties privatives et communes.

Balcons, terrasses, loggias, jardins et terrasses-jardins – Piscines, équipements de loisirs, aménagements extérieurs et feux

Il est ajouté que les balcons, terrasses, loggias, jardins et terrasses-jardins ne peuvent recevoir aucune installation susceptible de générer des nuisances, des risques structurels ou une atteinte à l'harmonie de l'immeuble. Sont interdits les piscines enterrées ou hors-sol, spas, jacuzzis, bains à remous, équipements lourds ou vibrants, ainsi que tout dispositif pouvant compromettre la solidité et/ou l'étanchéité des structures.

Sont également interdits les cabanons, abris, tentes permanentes, vérandas, extensions, pergolas, tonnelles et tout aménagement extérieur non validé en Assemblée Générale. Les brise-vues, claustras ou dispositifs occultants peuvent être installées uniquement en rez de jardin sous respect du modèle défini par l'Assemblée Générale.

Toute forme de feu est interdite, y compris braseros, feux ouverts, pétards, feux d'artifice et dispositifs pyrotechniques. Les barbecues sont interdits, à l'exception des modèles électriques. Il est strictement interdit d'entreposer des bouteilles de gaz dans l'immeuble.

Les frais afférents à la publication de ce modificatif seront imputées en charges communes générales dans le cadre de l'entretien courant.

L'Assemblée Générale adopte le présent modificatif du règlement de copropriété, qui sera annexé au règlement existant et publié conformément aux dispositions légales.

Copropriétaires prononc

Copropriétaires Abst

Copropriétaires Défaill

Ont voté Pour : 55478/100000
Ont voté Contre : 1395/100000
Se sont Abstenus : 502/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée.

Résolution N° 20 : - n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des tantièmes et au moins la moitié des copropriétaires présents ou représentés se prononce pour.

Copropriétaires pronoi

Copropriétaires Abste

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55478/100000
Ont voté Contre : 1395/100000
Se sont Abstenus : 502/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 21 : Décision à prendre concernant l'installation d'un climatiseur maison M2 (majorité Art.25)

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'autoriser l'installation d'un climatiseur pour la maison M2 conformément aux dispositions du règlement de copropriété, et sous certaines conditions.

Le syndic rappelle que les copropriétaires qui souhaitent installer un climatiseur devront impérativement satisfaire à l'ensemble des dispositions du règlement de copropriété, et en particulier respecter les règles suivantes :

- se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises.
- faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, et en cas de percement de la façade, souscrire les assurances adéquates.
- le bloc de climatisation devra être raccordé à un réseau d'évacuation et posé sur un support antivibratile.
- la pose d'un cache clim dont le modèle devra être harmonisé pour toute la copropriété.
- L'interdiction de faire passer des câbles ou des gaines/tuyaux sur la façade. Le percement devra se faire en partie basse de façon qu'aucune goulotte soit apparente.
- respecter le cahier des charges donné par le syndic

© AVOVENTES.FR

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 51564/100000
Ont voté Contre : 3730/100000
Se sont Abstenus : 2081/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 22 : Décision à prendre concernant l'installation d'un poêle à bois insert maison M2 (majorité Art. 25)

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'autoriser l'installation d'un poêle à bois ainsi que de son conduit d'évacuation, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, et sous certaines conditions.

Le syndic rappelle que le copropriétaire de la maison M2 souhaitant un poêle à bois devra impérativement satisfaire à l'ensemble des dispositions du règlement de copropriété, et en particulier respecter les règles suivantes :

- se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises, notamment la déclaration préalable en mairie en cas de conduit extérieur modifiant l'aspect de la façade.
- Interdiction formelle de tout perçage au sol dans la dalle parking pour garantir l'étanchéité de la structure.
- faire effectuer les travaux dans le respect des règles de l'art, du DTU 24.1, et à leurs frais, et en cas de percement de la façade, souscrire les assurances adéquates.
- installer un conduit conforme aux normes (conduit isolé double paroi pour toute pose extérieure), respectant les distances de sécurité, la hauteur

réglementaire au-dessus du faîtage et les règles d'évacuation des fumées et de distances minimales réglementaires avec tous les ouvrants des lots de la copropriété.

- veiller à ce qu'aucun élément (câbles, gaines, goulottes, conduits non autorisés) ne soit visible sur la façade, hormis le conduit extérieur dûment autorisé et conforme aux prescriptions esthétiques de la copropriété et du PLU.

- garantir que l'installation ne génère aucune nuisance pour les autres copropriétaires (fumées, odeurs, bruit éventuel du tirage ou du chapeau de cheminée).

Chaque année, le copropriétaire devra apporter spontanément la preuve du ramonage annuel effectué uniquement par un professionnel habilité. Nous précisons également que ces travaux ne pourront en aucun cas être réalisés avant l'obtention des divers certificats ou autorisations nécessaires (urbanisme, conformité technique, sécurité incendie, etc.).

La totalité des frais engendrés par cette modification, ainsi que ceux liés aux futurs entretiens et à toute autre intervention de quelque nature que ce soit, restera entièrement à la charge du copropriétaire du lot M2

© AVOVENTES.FR

Copropriétaires Présents :

Ont voté Pour : 17278/100000

Ont voté Contre : 36464/100000

Se sont Abstenus : 3633/100000

Copropriétaires défectueux : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée.

Résolution N° 23 : Décision à prendre concernant la majoration du forfait de consommation d'eau pour les lots n'ayant pas de compteur individuel (majorité Art.25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de doubler le forfait de consommation d'eau pour les lots dont les compteurs n'ont pas encore été remplacés/posés dans le cadre de l'opération de modernisation du système de relevé.

Cette majoration est motivée par le fait que la résidence à 5 ans d'ancienneté et une obligation de conformité pour l'ensemble des lots.

Les interventions restantes doivent désormais être réalisées individuellement, ce qui génère des coûts supplémentaires ne pouvant plus être mutualisés.

Les copropriétaires concernés sont invités à procéder au remplacement/pose de leur compteur dans les meilleurs délais, afin d'éviter l'application de ce forfait majoré.

© AVOVENTES.FR

Copropriétaires Défectueux :

Ont voté Pour : 56240/100000

Ont voté Contre : 633/100000

Se sont Abstenus : 502/100000

Copropriétaires défectueux : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 24 : Décision à prendre concernant le pouvoir d'ester en justice contre

© AVOVENTES.FR

Art.

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré demande au Syndic de faire délivrer par Huissier de Justice un commandement de payer de 6 149,47 euros à l'encontre de [Sans paiement dans le mois qui suivra le commandement de payer, l'assemblée générale donne pouvoir au Syndic de saisir en justice et de faire appel à l'étude d'Avocat de Maître NORET afin qu'il se saisisse du dossier et dépose une assignation près du tribunal de Meaux. L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au Syndic et à l'Avocat afin qu'ils défendent et représentent les intérêts de la copropriété et obtiennent la saisie immobilière des lots N° 74 et 828, afin de recouvrer le montant des charges dues.

Copropriétaires prononc

Copropriétaires Abste

Copropriétaires Défaill

Ont voté Pour : 55800/100000
Ont voté Contre : 643/100000
Se sont Abstenus : 932/100000
Copropriétaires défailants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 25 : Décision à prendre concernant le montant de la dette irrécouvrable (Art. 25)

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré fixe le montant de la dette irrécouvrable à la somme de 6 149,47 € hors frais de procédures, de justice et d'avocat.

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenu

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55800/100000
Ont voté Contre : 643/100000
Se sont Abstenus : 932/100000
Copropriétaires défailants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 26 : Décision à prendre concernant la mise en vente des lots 74 et 828 par voie judiciaire appartenant à la copropriété (majorité Art. 25)

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré demande au Syndic de demander la saisie immobilière des lots de 74 et 828, par voie judiciaire en vertu du pouvoir qui lui a été confié par la résolution N° 24 du présent Procès-Verbal.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat sera déclaré adjudicataire d'office des lots pour le montant de la mise à prix.

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenu

Copropriétaires Défaillant...

Ont voté Pour : 55800/100000
Ont voté Contre : 643/100000
Se sont Abstenus : 932/100000
Copropriétaires défailants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 27 : Décision à prendre concernant les honoraires du syndic dans le cadre de la gestion de l'action en justice et de la mise en vente par voie judiciaire des lots de 74 et 828 (majorité Art. 25)

Après délibération le/la Président(e) met aux voix la résolution suivante : L'Assemblée générale, après avoir délibéré décide que les honoraires du Syndic dans le cadre de la gestion de l'action en justice et de la mise en vente par voie judiciaire des lots de 74 et 828 seront facturés au temps passé selon le barème inscrit au contrat du syndic.

Copropriétaires prononcé

Copropriétaires Abstenu

Copropriétaires Défaillants :

Ont voté Pour : 55124/100000
Ont voté Contre : 643/100000
Se sont Abstenus : 1434/100000
Copropriétaires défaillants : 0/100000

En vertu de quoi, cette résolution est approuvée.

Résolution N° 28 : Point information sur les dossiers "sinistres" et "dommages ouvrage" (sans vote)

Le syndic fait un compte rendu oral sur chaque dossier.

Sans vote

Résolution N° 29 : Divers rappels : Information sur l'espace privé clients (EPC), My Orpi, Information Loi ALUR : Assurance responsabilité civile et installation d'un détecteur autonome de fumée dans chaque appartement, Envoi dématérialisée des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales, ainsi que des appels de fonds (sans vote)

Information sur l'espace privé clients (EPC)

Depuis 2015, ORPI MONDIAL GESTION & ORPI VAL'IMMO ont ouvert un extranet pour répondre aux besoins de ses clients. L'Espace Privé Clients permet à chaque client, et notamment à chaque copropriétaire, d'accéder gratuitement et immédiatement à ses informations personnelles (ses biens, ses contrats, ses comptes, etc.) Progressivement enrichi de nouveaux documents, les copropriétaires peuvent y trouver également, le règlement de copropriété, les derniers procès-verbaux d'assemblée générale, des informations relatives à l'immeuble. L'accès à l'espace personnel de l'EPC, via le site www.orpi.com/mondial.gestion requiert un identifiant et un mot de passe. Vos identifiants vous sont transmis sur simple demande en agence, et apparaît ensuite sur chaque appel de fonds. Facile d'utilisation, votre EPC est un espace entièrement privé et sécurisé.

Mise en place de Chouettecopro sous le nom de MY ORPI

- Pour améliorer la gestion quotidienne de votre copropriété, nous avons déployé un nouvel outil performant pour :
- Gestion simplifiée : Une interface intuitive en ligne (web ou mobile) pour suivre l'ensemble de démarches administratives et techniques de la copropriété, avec un suivi précis des actions.
- Gain de temps : La dématérialisation et la centralisation des documents accélèrent la communication et réduisent les démarches administratives.
- Transparence renforcée : Vous aurez un accès direct à toutes les informations importantes (devis, ordres de mission, suivi des sinistres, etc.), favorisant une gestion plus transparente.
- Communication facilitée : La plateforme permet de partager facilement des documents et de poser vos questions, en toute simplicité.
- Automatisation : Certaines tâches répétitives (rappels, gestion des documents) seront automatisées, améliorant efficacité et précision.
- Sécurité des données : La plateforme assure la confidentialité et la sécurité de vos informations.
- Accessibilité mobile : Vous pourrez consulter votre espace depuis n'importe quel appareil, où que vous soyez.

Pour y avoir accès, vous rapprocher de votre gestionnaire syndic.

Loi ALUR : Assurance responsabilité civile et installation d'un détecteur autonome de fumée dans chaque appartement

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR introduit à l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 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. S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau central de Tarification (BCT). Le Syndic rappelle le caractère obligatoire de l'installation d'un détecteur autonome de fumée dans chaque logement. Le détecteur de fumée doit comporter la mention CE, et doit respecter la norme NF EN 14604.

Envoi dématérialisée des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales, ainsi que des appels de fonds

Nous vous informons que la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 et applicable depuis le 11 avril 2024, a modifié l'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle reverse le principe précédent en matière de communication par voie électronique en passant de l'opt-in à l'opt-out.

Ancienne version : « Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique »

Nouvelle version : « Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale. Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale » Aussi, sans instruction contraire de votre part à l'application de cette loi, la prochaine convocation d'assemblée générale vous sera envoyée sous forme de recommandé électronique.

L'Assemblée Générale en prend acte.

Sans vote

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et lève la séance à 21 heures.

Le/la Président(e) de Séance

Le/la Scrutateur(trice)

Le/la Secrétaire de Séance

Le/la Scrutateur(trice)

Document signé électroniquement

Conformément à l'article 18 du décret du 17/03/67, le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 est reproduit ci-dessous :

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

QUALIFIED SIGNATURE CA - 1.2.250.1.302.1.16.1.0
Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot
14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et

de conformité N° : 11125

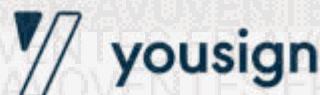
Révision : 1

Identifiant du contrat : 69d7d818bc90e74a090165de

Nombre total de pages signées : 21

Nombre d'annexes signées : 1

Clé de hachage : 27f467f0b1f31d261ee36a00b97f6af8



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offre disponible et révisée de nos clients inscrits sur www.lsti-certification.fr