

**DEJANS AVOCATS**

Société d'Avocats au Barreau de SENLIS  
17, avenue Foch  
60300 SENLIS  
Tél. 03.44.53.00.23  
Mail : contact@dejans-avocats.com

Cahier des Conditions de Vente  
Déposé Le 29 avril 2024  
RG N° 24/00036

**DIRE DE COPROPRIETE**

**L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ ET LE 8 JANVIER**

Au greffe du Tribunal Judiciaire de COMPIEGNE, et par-devant Nous, Secrétaire Greffier en Chef, a comparu :

Maître Thibaut VANDIERENDONCK, avocat au Barreau de COMPIEGNE, lequel est constitué pour :

**Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Résidence LE PRIEURE », sis 1 Rue Georges Forest - 60200 COMPIEGNE, représenté par son Syndic la société JD COMPIEGNE IMMO, sise 34 Rue des Domeliers – 60200 COMPIEGNE, représenté par son représentant légal domicilié à qualité audit siège ; agissant poursuites et diligences de ses dirigeants responsables domiciliés à qualité audit siège.**

Lequel a dit :

Qu'il y a lieu de porter à la connaissance des éventuels acquéreurs :

- Le procès-verbal de la dernière assemblée générale qui s'est tenue le 25 juin 2024.

Pourquoi ledit avocat comparant demande qu'il plaise au Tribunal de bien vouloir insérer au cahier des charges, les documents sus mentionnés joints en copie au présent dire.

Et l'avocat comparant a signé avec Nous.

**SOUS TOUTES RESERVES**





NEXITY COMPIEGNE  
17-19 RUE DES LOMBARDS  
BP 20752  
60200 COMPIEGNE

Téléphone : 03.44.20.00.43

Page 1 / 17

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
RESIDENCE LE PRIEURE  
22 AVENUE DES MARTYRS DE LA LIBERTE  
60200 COMPIEGNE

COMPIEGNE, 25/06/2024

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 25 Juin 2024 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété RESIDENCE LE PRIEURE se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :  
ESPACE DU PUY DU ROY SALLE C  
RUE CHARLES FAROUX  
60200 COMPIEGNE

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 :	74	5758	voix /	10115	voix soit	56,93%
Absentis :	70	4357	voix /	10115	voix soit	43,07%
Total :	144	10115	voix /	10115	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 74 copropriétaires sur 144 sont présents ou représentés et possèdent 5758 voix sur 10115 voix.  
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Le syndicat des copropriétaires, en qualité de copropriétaire représente 115 voix sur 10115. Propriétaire de lot(s) en filre, le syndicat des copropriétaires ne peut prendre part au vote des résolutions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. En conséquence, le total des voix du syndicat est ramené à 10000 voix.

# © AVOVENTES.FR

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	Page 4
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	Page 4
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 4
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023	Page 5
<b>Résolution n°6</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023	Page 5
<b>Résolution n°7</b>  • Désignation de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 6
<b>Résolution n°8</b> Désignation de JD COMPIEGNE IMMO en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat	Page 5
<b>Résolution n°9</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	Page 14
<b>Résolution n°10</b> Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 7
<b>Résolution n°11</b> Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 7
<b>Résolution n°12</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 308 381 €	Page 7
<b>Résolution n°13</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 308 381 €	Page 8
<b>Résolution n°14</b> Décision à prendre relative à l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif.	Page 8
<b>Résolution n°15</b>	Page 9
PV AG RESIDENCE LE PRIEURE 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	Paragraphe

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 14 par le fonds travaux  
(majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**Résolution n°16**

Souscription du contrat d'exploitation et de fourniture d'énergie de la chaufferie de la résidence  
PJ : proposition ENGIE - Proposition IDEX à venir - proposition CRAM

Page 10

**Résolution n°17**

Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance du copropriétaire de  
l'appartement 53 d'un montant de 35 000 euros

Page 10

**Résolution n°18**

Mise en place d'un forfait pour l'eau froide et l'eau chaude

Page 11

**Résolution n°19**

A la demande du conseil syndical, validation d'une décision de gestion et suivi des travaux de fibre optique  
pour les appartements

Page 12

**Résolution n°20**

Décisions à prendre pour la sécurisation du local vélos

Page 12

**Résolution n°21**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de fermeture du parking côté Rue  
Georges Forest  
PJ : proposition XXXXXXXXXX du XX/XX/XXXX

Page 13

**Résolution n°22**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réparation de la descente de  
gouttière du bâtiment A  
PJ : proposition à venir

Page 13

**Résolution n°23**

Réalisation et gestion des travaux de remplacement des fenêtres en double vitrage

Page 14

## PROCÈS VERBAL

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

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

Est candidat :

Vote sur la candidature de		Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :		Ont voté contre :		Absentions :		Ont voté pour :	
73	5643	voix /	10000	voix	1	60	voix /	10000	voix
0	0	voix /	10000	voix	72	5583	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2822 voix sur 5643 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance :

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

3 voix) copropriétaire donne pouvoir  
 six) copropriétaire donne pouvoir à

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 75 totalisant 5763 voix sur 10000 voix.

### RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :

Vote sur la candidature d		Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :		Ont voté contre :		Abstentions :		Ont voté pour :	
75	5763	voix /	10000	voix	1	60	voix /	10000	voix
0	0	voix /	10000	voix	74	5703	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2882 voix sur 5763 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) :

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

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

Est candidat :

Vote sur la candidature d		Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :		Ont voté contre :		Abstentions :		Ont voté pour :	
74	5703	voix /	10000	voix	1	60	voix /	10000	voix
0	0	voix /	10000	voix	74	5703	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2882 voix sur 5763 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance :

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

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport 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 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24  
L'Assemblée Générale approuve

• sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du .01/01/2023 au 31/12/2023 tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale.

<b>Vote sur la proposition :</b>				
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	75	5763	voix /	10000
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000
Abstentions :	9	111	voix /	10000
Ont voté pour :	73	5652	voix /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2927 voix sur 5652 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24  
L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au .31/12/2023

<b>Vote sur la proposition :</b>				
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	75	5763	voix /	10000
Ont voté contre :	53	4191	voix /	10000
Abstentions :	3	175	voix /	10000
Ont voté pour :	22	175	voix /	10000

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2795 voix sur 5588 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de M. e) ( )  
Arrivée de Soci ( )  
Arrivée de Soci (x)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 78 totalisant 5892 voix sur 10000 voix.

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

**RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DE JD COMPIEGNE IMMO EN QUALITE DE SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1  
L'Assemblée Générale

• désigne JD COMPIEGNE IMMO 34 Rue des Domeliers 60200 COMPIEGNE

pour une durée de 18 mois

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale ordinaire d'élection du syndic  
Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :  
à 17 800 € HT, soit 21000€ TTC

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paragraphe

pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne en sa qualité de Président  
de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

<b>Vote sur la proposition :</b>					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	76	5644	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	5	371	voix /	10000	voix
Absentions :	8	655	voix /	10000	voix

Or

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 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.

<b>Second vote sur la proposition :</b>					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	76	5644	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	5	371	voix /	10000	voix

Et

Or

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2495 voix sur 4989 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

#### RESOLUTION N° 7 :

#### • DESIGNATION DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

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

L'Assemblée Générale

• désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur Immeubles et fonds de commerce, Gestion Immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 580 000 000 Euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS,

pour une durée de 1 an

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2024, et prendra fin le 30/06/2025

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à

: - Pour la première période du 01/07/2024 au 30/06/2025 à 17 130,81 € HT soit 20556,97 € TTC

pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M....., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°8 - Désignation de JD COMPIEGNE IMMO en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

**RESOLUTION N° 10 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**

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

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	118	voix /	10000	voix
Absent(e)s :	2	126	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	75	5654	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 11 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**

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

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1500 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	9	175	voix /	10000	voix
Absent(e)s :	2	126	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	75	5651	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 12 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 POUR UN MONTANT DE 308 381 €**

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

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 308 381 €, 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 :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	118	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	000	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2886 voix sur 5770 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### RESOLUTION N° 13 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 308 381 €

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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 308 381 € 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 défallants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	118	voix /	10000	voix
Ab	0	62	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5712	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2916 voix sur 5830 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### RESOLUTION N° 14 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) INCLUANT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF.

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

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de l'élaboration par un tiers, disposant des compétences et des garanties fixées par décret n° 2022-863 du 25 avril 2022, d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT). Cette obligation a été fixée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans.

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

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

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

**Avis du Syndic :**

Afin de permettre à la copropriété d'anticiper au mieux les dépenses futures et ajuster la collation du fonds travaux en conséquence, le syndic invite les copropriétaires à faire réaliser le projet de plan pluriannuel pour leur copropriété.

Le document comporte notamment le diagnostic de performance énergétique collectif comprenant les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance individuel nécessaire dans le cadre de la location et achat des logements.

Par ailleurs, les sommes disponibles sur le fonds travaux peuvent être utilisées pour financer le PPT.

**L'Assemblée Générale après avoir :**

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

- Décide de faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) obligatoires
- Annule résolution prise le 08/09/2023 de choisir l'entreprise ACCEO et propose pour des raisons économiques la proposition présentée par ADX GROUPE pour un montant de 8091,60 euros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance de l'étude technique, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 5 000 € HT	350 €	420 €
• > à 5000 € jusqu'à 15000€ HT	500 €	600 €
• > à 15000 € jusqu'à 100000 € HT	4 %	4,8 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre de l'élaboration du PPT s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à ..... € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant)

- le financement de ..... vacations au titre des réunions supplémentaires nécessaires à l'élaboration du PPT en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

**PARAGRAPHE OPTIONNEL POUR LE MANDAT:**

La mise en œuvre de cette prestation nécessitera en outre l'accompagnement sur site du prestataire pour lui faciliter l'accès aux parties communes de l'immeubles et à certains appartements. En conséquence nous prévoyons X visites supplémentaires de X heures, facturées sur la base du taux horaires, pour un montant total de .....€ HT soit .....€ TTC.

Il est précisé que le coût de l'élaboration du projet de PPT incluant le DPEC, et les honoraires du syndic sera réparti 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 : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

L'assemblée générale prend acte que le contenu du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement. Le Syndic, en liaison avec le Conseil Syndical insérera à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'approbation du projet de plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de sa mise en œuvre.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°8 - Désignation de JD COMPIEGNE IMMO en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

**RESOLUTION N° 15 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 14 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**

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

A la suite du vote des travaux du plan pluri annuel de travaux décidés à la résolution n°14 de la présente assemblée générale, pour un budget global de XXXXX Euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2-

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

1 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de XXXX € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/07/2024 (renseigner la date du dernier appel à cotisation à la date d'AG) au titre des fonds travaux ALUR, PRÉCISER LA RÉPARTITION PAR CLE EN CAS DE BUDGET MULTI-CLES :

- selon l'échéancier suivant : PROPOSER UN ECHEANCIER DANS LA CONVOCATION D'AG  
PREALABLEMENT VALIDE AVEC LE COMPTABLE AFIN QUE LA DECISION SOIT APPLICABLE  
- Montant : 100% le 01/07/2024

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°8 - Désignation de JD COMPIEGNE IMMO en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

**RESOLUTION N° 16 : SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'EXPLOITATION ET DE FOURNITURE D'ENERGIE DE LA CHAUFFERIE DE LA RESIDENCE**   
**PJ : PROPOSITION ENGIE - PROPOSITION IDEX A VENIR - PROPOSITION CRAM**  
Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - 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 cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,
  - décide de souscrire un contrat d'entretien et de fourniture d'énergie pour la chaufferie
  - relie la proposition de l'entreprise IDEX sur la proposition d'un P1, P2, P3 en garantie totale.

Une renégociation à venir sur le P3 travaux sera engagée par le syndic et le conseil syndical.

- 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 : cahrges chauffage et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Vote sur la proposition IDEX :

Présents et Représentés ou	72	250682	voix /	426722	voix
ayant voté par correspondance :	0	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Ont voté contre :

A

O

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 105922 voix sur 211842 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition IDEX est retenue par l'Assemblée Générale.

**RESOLUTION N° 17 : DECISION RELATIVE A LA CREATION D'UNE PROVISION POUR FAIRE FACE A LA DEFAILLANCE DU COPROPRIETAIRE DE L'APPARTEMENT 53 D'UN MONTANT DE 35 000 EUROS**

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

L'Assemblée Générale décide de constituer une avance pour créance douteuse dans le cadre de la procédure de vente par adjudication de l'appartement 53 faisant l'objet de la vente par adjudication.

La dette de l'appartement 53 pour le compte c s à 37 151.72 euros.

La prochaine audience de fixation des modalités de vente de l'appartement par adjudication aura lieu le 04/08/2024

La vente par adjudication de l'appartement sauf décision contraire du juge d'exécution selon l'audience du

PV AG RESIDENCE LE PRIEURÉ

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

Paraphes

04/06/2024 devrait pouvoir se dérouler dans les prochains mois. La mise à prix a été fixée à la somme de 40000.00 euros.

Si aucun acquéreur se positionne, la copropriété prend le risque de devenir propriétaire dans un premier temps mais également prend le risque de ne pas retrouver les fonds dû pour les raisons suivantes :

Le crédit agricole mutuel et le trésor public sont également des créanciers privilégiés

Pour se faire, le syndic propose de provisionner la somme de 35 000.00 euros

L'appel de fonds sera fait sur la clé de charges communes générales - Avance travaux

<b>Vote sur la proposition ;</b>					
Présents et Représentés ou	78	5892	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	8	548	voix /	10000	voix

AI

Ont voté pour :	64	4806	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2678 voix sur 5354 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **RESOLUTION N° 18 : MISE EN PLACE D'UN FORFAIT POUR L'EAU FROIDE ET L'EAU CHAUDE**

**CHAUDE**

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

Préambule :

Suite aux différents rendez-vous pour le remplacement des compteurs d'eau chaude et froide individuels du mois de décembre 2023, février 2024, mai 2024, au vu des courriers recommandés envoyés par notre syndic Nexity restés sans réponse, au vu de toutes les communications déployées pour alerter les copropriétaires de sanctions à venir, au vu de la résolution N° 12 votée le 2/06/2015 concernant un forfait eau chaude et froide de 200m3 par compteur,

Il est proposé de ramener le forfait à 100m3 pour l'eau froide et l'eau chaude

A ce jour les appartements concernés sont les 24-53-56-63-74-124-126

Il s'agit de facturer un forfait d'eau chaude et froide de 100 m3 par compteur aux copropriétaires n'ayant pas remplacé leurs compteurs après la campagne de début décembre 2023 sans s'être manifestés au 15 mai 2024.

Forfait non remboursable et non négociable auprès de la copropriété.

Ce forfait s'appliquera et ne pourra faire dans tous les cas l'objet d'un avoir, d'une ristourne ou d'une annulation de celle-ci.

Dans le cas ou après pénalité le copropriétaire remplace son compteur à ses frais par la société de maintenance (ISTA) et qu'il s'avère y avoir eu après remplacement un relevé inférieur au facturation établie, aucun remboursement ne sera toléré.

Dans le cas contraire, s'il s'avère après remplacement que le compteur indique une consommation supérieure à ce qu'il a déjà été facturé, un complément de facturation sera établi.

L'assemblée générale en accepte les conditions

<b>Vote sur la proposition :</b>					
Présents et Représentés ou	78	5892	voix /	10000	voix

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :

A

C

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2801 voix sur 5600 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### RESOLUTION N° 19 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL, VALIDATION D'UNE DECISION DE GESTION ET SUIVI DES TRAVAUX DE FIBRE OPTIQUE POUR LES APPARTEMENTS

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

Depuis plus de 3 ans Le Conseil se bat contre l'installation de la fibre sauvage et non conforme par les locataires et copropriétaires avec comme conséquence des dégradations dans les parties communes.

Nous vous rappelons que toutes installations doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil syndical et du Syndic et doit passer impérativement par la gaine ADLS prévue à cet effet. Tous les copropriétaires resteront responsables des dégradations, ils encourent la remise en état des parties communes à leur charge.

Nous demandons à l'assemblée de se prononcer pour une remise en état des parties communes suivant les dégradations occasionnées par la fibre, c'est-à-dire rebouchage des trous dans les parties communes avec raccord de peinture, retrait de tous les câbles apparents et raccord de peinture. Les frais seront répartis par bâtiment et uniquement pour les copropriétaires n'ayant pas respecté les règles. Aucune contestation ou objection ou réclamation ne sera retenue contre la copropriété après ce vote. Le copropriétaire pourra se retourner contre son locataire si c'est lui qui a effectué cette demande sans autorisation. Le copropriétaire qui vient d'acheter un appartement et qui est dans ce cas devra faire un recours auprès de son vendeur s'il peut le prouver.

Pour information, Les appartements concernés à ce jour sont :

-Bâtiment A (22 et 24 avenue des martyrs de la liberté) :

9, 20, 21, 24, 28, 31, 32, 51.

-Bâtiment B (1 et 3 rue Georges Forest) :

59, 60, 64, 69, 71, 75, 77, 86, 93, 97, 100, 102, 103, 104, 105, 107, 112, 114, 119.

-Bâtiment C (26 avenue des martyrs de la liberté) :

131, 139, 140.

L'Assemblée générale après lecture en accepte les conditions.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou

78

5892

voix /

10000

voix

ayant voté par correspondance :

0

000

0000

00000

0

Ont voté contre :

Ab

Or

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2743 voix sur 5484 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### RESOLUTION N° 20 : DECISIONS A PRENDRE POUR LA SECURISATION DU LOCAL VELOS

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

L'Assemblée générale décide de sécuriser le local vélos

Plusieurs options peuvent être envisagées :

Condamnation des locaux arrières permettant une plus grande maîtrise des espaces vides

Matérialisation obligatoire des vélos avec un étiquetage adapté pour contrôler les roulements et les dépôts sauvages : Mission à charge du conseil syndical qui peut entretenir un lien avec les locataires

Changement de la clef sécurisée avec dépôt de garantie.

Les solutions peuvent se cumuler

Vote sur la proposition Vote sur le report de l'Assemblée Générale :

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2947 voix sur 5892 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne :  
Vote sur le report de l'Assemblée Générale

**RESOLUTION N° 21 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE FERMETURE DU PARKING COTE RUE GEORGES FOREST**   
PJ : PROPOSITION XXXXXXXXXXXX DU XX/XX/XXXX

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- Pris pour information que la pose d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du service du droit des sols. La résidence est située dans un secteur patrimonial remarquable, si la clôture est en retrait de la voie, une déclaration ne s'imposera mais le pôle urbanisme nous invite à expliquer le projet à Monsieur LE Maire.

Quant à la défense incendie, les normes à respecter sont liées à celles du droit de la construction  
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux de fermeture du parking côté Rue Georges Forest

Ne retient pas de proposition mais donne au mandat conseil syndical dans un budget maximum de 2900 euros TTC de choisir l'entreprise qui répondra au mieux des intérêts de la copropriété financés sur le fonds Alur.

Vote sur la proposition :	78	5892	voix /	10000	voix
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :					
Contre :					

Ab

Or. ....

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition est retenue par l'Assemblée Générale.

**RESOLUTION N° 22 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REPARATION DE LA DESCENTE DE GOUTTIERE DU BATIMENT A**   
PJ : PROPOSITION A VENIR

Clé de répartition : 0008-1 Bâtiments - 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 : réparation de la descente de gouttière du bâtiment A

- Retient la proposition présentée :
  - Approuve :
    - les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par ... pour un montant de ... Euros TTC
    - les honoraires de contrôle technique assuré par ... pour un montant de ... Euros TTC
    - les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par ... - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de ... Euros TTC
- Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, la ou les secrétaire(s) et le secrétaire

Paraphes

... euros TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 420 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant)

- le financement de ..... vacances au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

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 de .....
- à l'unité par lots.

Démarrage des travaux prévu à la date du : .....

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

- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°12 - Budget prévisionnel : actualisation du budget prévisionnel voté l'année N-1 pour l'exercice en cours, le vote de la présente décision devient « sans objet » - Travaux sur le budget ne nécessitant pas de vote

#### POINT D'INFORMATION N° 23 : REALISATION ET GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES FENETRES EN DOUBLE VITRAGE

Le conseil syndical a souhaité mettre à l'ordre du jour ce point.

L'Assemblée Générale n'a pu échanger sur le sujet au vu du temps restant pour libérer la salle

#### RESOLUTION N° 9 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN

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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

.....  
.....  
.....

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

Sont candidats :

Présents et représentés ou ayant voté par correspondance :	75	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	308	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	8800	voix /	10000	voix

PV AG RESIDENCE LE PRIEURÉ

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les secrétaires et le secrétaire

Paraphes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	308	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	308	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	308	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	78	5892	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	78	5892	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

© AVOVENTES.FR

PV AG RESIDENCE LE PRIEUR

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

Paraphes

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 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/06/2025

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h04.

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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

Paraphes

**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. »

© AVOVENTES.FR

**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 retirée :	
Absence de canoacs :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

PV AG RESIDENCE LE PRIEURE

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