



VOS INFORMATIONS

M ou Mme m COMMUNE DE LOUVIERS
HOTEL DE VILLE DE LOUVIERS
MME LE MEHAUTE
27400 LOUVIERS
02 32 09 ** **
urbanisme.stm@ville-louviers.fr

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 002554066
Identifiant MyFoncia :
urbanisme.stm@ville-louviers.fr

VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 240/10000
Tantièmes : 8/10000
Tantièmes : 7/10000
(...) Détail sur demande



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA NORMANDIE
5 rue Montaigne
76000 Rouen
02 35 07 85 50

VOTRE GESTIONNAIRE

Maud GIBELIN
maud.gibelin@foncia.com



VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par chèque



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations de votre compte sur
[MyFoncia.com](https://www.MyFoncia.com)

M ou Mme m COMMUNE DE LOUVIERS
HOTEL DE VILLE DE LOUVIERS
MME LE MEHAUTE
27400 LOUVIERS

Le 27 février 2026

Chère Madame, Cher Monsieur,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

Procès verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires

1-3 Chemin des Fontenelles 27400 LOUVIERS
26 février 2026 à 17:00

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Ayez le bon réflexe, passez à l'E-reco

Ce service sécurisé de **notification électronique** vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est **pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.**

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire

Maud GIBELIN



Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

LA PRAIRIE DES FOUGERES

1-3 Chemin des Fontenelles 2 Rue le Blanc du Roulet 27400 LOUVIERS

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : avenue Maréchal Leclerc MAISON DES SPORTS ET DE ASSOCIATIONS 27400 LOUVIERS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : Mme SANDRINA AFONSO RODRIGUES

POUR : 8 326 sur 8 326 tantièmes

CONTRE : 0 sur 8 326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : M. ou Mme m COMMUNE DE LOUVIERS

POUR : 8 326 sur 8 326 tantièmes

CONTRE : 0 sur 8 326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Maud GIBELIN

POUR : 8 326 sur 8 326 tantièmes

CONTRE : 0 sur 8 326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Accusé de réception en préfecture
09/04/2026 10:08:48
Date de télétransmission : 09/04/2026
Date de réception préfecture : 09/04/2026



Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 6 copropriétaires représentant 8056 voix sur 10000 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. BANCE FREDERIC	380	tantièmes
Mme BOISTAY VALERIE	285	tantièmes
M. GAUTHIER THOMAS	378	tantièmes
Mme GOESSANT MARION	297	tantièmes
M. LE JACQ NICOLAS	334	tantièmes

Soit un total de 1674 voix

Déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025
5.	POINT PROCEDURE - RAPPORT DE L'EXPERT JUDICIAIRE
6.	DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - NORMANDIE VERNON
7.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
7.1.	CANDIDATURE DE MME AFONSO RODRIGUES SANDRINA
7.2.	CANDIDATURE DE M. LE JACQ NICOLAS
7.3.	CANDIDATURE DE M. RABDEAU JEAN-CLAUDE
7.4.	CANDIDATURE DE SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE
7.5.	CANDIDATURE DE M. OU MME COMMUNE DE LOUVIERS M
7.6.	CANDIDATURE DE M. PAWLOWSKI JEROME
8.	MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
9.	MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
10.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027
11.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027
12.	OPTION 24/7
13.	PROPOSITION D'ACQUISITION PAR LA COMMUNE DE LA PARCELLE AZ878 AZ885 AZ881 AZ880
14.	PROJET D'EXTENSION DE LA CRECHE - DEMANDE DE LA COMMUNE DE LOUVIERS
15.	INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT M
15.1.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERAS - BÂTIMENT M
15.2.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
15.3.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BATIMENT M
15.4.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
15.5.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT M
16.	INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT L
16.1.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERAS - BÂTIMENT L
16.2.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
16.3.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BATIMENT L
16.4.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
16.5.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT L

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20260403-26-030-DE
Date de télétransmission : 09/04/2026
Date de réception en préfecture : 09/04/2026



17.	REPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT M
17.1.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT M
17.2.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
17.3.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPLACEMENT INTERPHONE - BÂTIMENT M
17.4.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
17.5.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT M
18.	REPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L
18.1.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L
18.2.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
18.3.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L
18.4.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
18.5.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L
19.	REPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES
19.1.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES
19.2.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
19.3.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES
19.4.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
19.5.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES
20.	REPLACEMENT DES GRILLES D'EVACUATION
20.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
20.2.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
20.3.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
21.	INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
22.	AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY
23.	AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES
24.	CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/03/2025 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/04/2024 au 31/03/2025, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025.

POUR : 8326 sur 8326 tantièmes

CONTRE : 0 sur 8326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. POINT PROCEDURE - RAPPORT DE L'EXPERT JUDICIAIRE

L'expert judiciaire mandaté par le tribunal d'Evreux a rendu son rapport en date du 22 septembre 2025.

Il est à retenir qu'"Il apparait donc que la difficulté provient d'une erreur de conception concernant les issues piétons, étant précisé au surplus qu'il n'est pas justifié que la consultation ait été lancée malgré les avis défavorables figurant dans le RICT."

"La difficulté d'utilisation de la rampe d'accès résulte du fait que la porte piéton a été ajoutée après passation des marchés. L'architecte, la SARL URBAN ACT, a donc modifié son plan : il s'agit donc d'un défaut de conception."

Le syndic informe l'Assemblée que l'ensemble des documents de la procédure est disponible sur l'espace MY FONCIA des copropriétaires.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20260403-26-030-DE
Date de télétransmission : 09/04/2026
Date de réception préfecture : 09/04/2026



6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - NORMANDIE VERNON

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne Foncia Normandie Vernon, dont le siège social est 5 rue Montaigne 76000 Rouen en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 26/02/2026 jusqu'au 31/12/2027

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

7.1. CANDIDATURE DE MME AFONSO RODRIGUES SANDRINA

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.2. CANDIDATURE DE M. LE JACQ NICOLAS

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 0 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 8 326 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.



7.3. CANDIDATURE DE M. RABDEAU JEAN-CLAUDE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.4. CANDIDATURE DE SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.5. CANDIDATURE DE M. OU MME COMMUNE DE LOUVIERS M

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.6. CANDIDATURE DE M. PAWLOWSKI JEROME

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 2500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 46120 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

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).

POUR : 8 326 sur 8 326 tantièmes

CONTRE : 0 sur 8 326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/04/2026 au 31/03/2027 , celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 2306 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



12. OPTION 24/7

Majorité nécessaire : Article 24

Pièce Jointe : Projet de convention 24/7

Historique :

Pour mettre en place une sécurité complémentaire, et prolonger le service aux copropriétaires et aux occupants de votre immeuble en dehors des heures ouvrables, votre agence Foncia vous propose un service d'assistance 24/7 qui recouvre les prestations suivantes :

- l'accueil téléphonique dans les plages horaires durant lesquelles l'agence Foncia est fermée, hormis les midis, soit :

de 18h00 à 09h00 en semaine,

de 17h00 ou de 18h00 les veilles de week-ends et jours fériés, à 09h00 le premier jour ouvrable suivant.

- le déclenchement de l'intervention d'une entreprise de dépannage référencée en cas de fuite ou coupure d'eau, de panne d'électricité, de sinistre de serrurerie ou de vitrerie dans les parties communes.

- l'affichage du numéro de l'assistance Foncia 24/7 dans les parties communes de votre immeuble, et auprès du gardien le cas échéant.

Le service complémentaire porte exclusivement sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Projet de résolution :

Après avoir pris connaissance des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,

- confier à Foncia ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 476,80 euros TTC par an, soit 14,90 euros par lot,

- mandater le président de séance pour signer la convention 24/7.

POUR : 0 sur 8 326 tantièmes

CONTRE : 8 326 sur 8 326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



13. PROPOSITION D'ACQUISITION PAR LA COMMUNE DE LA PARCELLE AZ878 AZ885 AZ881 AZ880

Majorité nécessaire : Article 25-1

La commune de Louviers propose l'acquisition de la parcelle AZ885 pour la somme de 1 euros symbolique.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, donne son accord pour la cession de parcelle à la commune de Louviers sous réserve :

- Le modificatif du règlement de copropriété et les démarches administratives et techniques devront être réalisées par la commune de Louviers, à ses frais exclusifs.
- Pour la parcelle AZ880, l'entretien de l'accès considéré comme PMR doit être à la charge la commune, et la commune doit en garantir l'accès constant. Maintien en état.

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au syndic pour faire les démarches nécessaires à cette cession.

POUR : 8326 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



14. PROJET D'EXTENSION DE LA CRECHE - DEMANDE DE LA COMMUNE DE LOUVIERS

Majorité nécessaire : Article 26

La commune de Louviers propose à l'ordre du jour le projet d'extension de la crèche sous l'emprise du préau de la parcelle AZ866, afin de répondre aux obligations réglementaires imposées par la protection maternelle et infantile (PMI).

L'assemblée générale autorise la commune de Louviers à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'extension de la crèche conformément au projet joint, affectant les parties communes qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- 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, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble et de fournir au syndic les attestations d'assurances des sociétés qui effectuent les travaux.
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.
- Faire procéder au modificatif du règlement de copropriété à la charge de la commune
- Soumettre des plans détaillés à la copropriété avant travaux

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

POUR : 8 326 sur 10 000 tantièmes. Soit 7 sur 12 copropriétaires

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



15. INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT M

15.1. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERAS - BÂTIMENT M

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux d'installation de caméras - bâtiment M à SEVDEC pour un montant de 3640,96 € TTC.

POUR : 0 sur 9305 tantièmes

CONTRE : 9305 sur 9305 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 4200 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 0 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 9305 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



15.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BATIMENT M

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,91 % du montant HT des travaux, soit un montant de 149 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 1 visite).

POUR : 0 sur 9305 tantièmes

CONTRE : 9305 sur 9305 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT M » installation de caméras - bâtiment M, aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10/03/2026 pour 25 %.
- Le 10/04/2026 pour 25 %.
- Le 10/05/2026 pour 25 %.
- Le 10/06/2026 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.



15.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT M

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « installation de caméras bâtiment M », l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

16. INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT L

16.1. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERAS - BÂTIMENT L

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux d'installation de caméras - Bâtiment L à SEVDEC pour un montant de 7192,10 € TTC.

POUR : 0 sur 7514 tantièmes

CONTRE : 7514 sur 7514 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



16.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 7192,10 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 0 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 7 514 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7 514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



16.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BATIMENT L

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,35 % du montant HT des travaux, soit un montant de 260,76 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 0 sur 7514 tantièmes

CONTRE : 7514 sur 7514 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

16.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT L » (installation de caméras - bâtiment L), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10/03/2026 pour 25 %.
- Le 10/04/2026 pour 25 %.
- Le 10/05/2026 pour 25 %.
- Le 10/06/2026 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.



16.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE INSTALLATION DE CAMERA - BÂTIMENT L

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « installation de caméra bâtiment L », l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

17. REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT M

17.1. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT M

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement interphone - bâtiment M à SEVDEC pour un montant de 3008,79 € TTC.

POUR : 0 sur 9305 tantièmes

CONTRE : 9305 sur 9305 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



17.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 3008,79 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 9 305 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9 305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



17.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT INTERPHONE - BÂTIMENT M

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5,45 % du montant HT des travaux, soit un montant de 149 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 1 visite).

POUR : 9305 sur 9305 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9305 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



17.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT M » (remplacement interphone - bâtiment M), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 15/03/2026 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 9305 sur 9305 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9305 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

17.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT M

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « remplacement interphone - bâtiment M », l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 9305 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

4 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



18. REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L

18.1. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L à SEVDEC pour un montant de 3087,80€ TTC.

POUR : 0 sur 7514 tantièmes

CONTRE : 7514 sur 7514 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

18.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 3087,80 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 7514 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



18.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5,31 % du montant HT des travaux, soit un montant de 149 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 1 visite).

POUR : 7514 sur 7514 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7514 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



18.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT L » (remplacement interphone - bâtiment L), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 15/03/2026 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 7514 sur 7514 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7514 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

18.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT INTERPHONE - BATIMENT L

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « remplacement interphone - bâtiment L », l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 7514 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 7514 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



19. REMPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES

19.1. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement des nez de marches à DONIS pour un montant de 6160 € TTC.

POUR : 0 sur 8326 tantièmes

CONTRE : 8326 sur 8326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

19.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 6160 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 0 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 8326 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



19.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5,32 % du montant HT des travaux, soit un montant de 298,01 € TTC. Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 1 visite).

POUR : 0 sur 8326 tantièmes

CONTRE : 8326 sur 8326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

19.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » remplacement des nez de marches, aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10/03/2026 pour 25 %.
- Le 10/04/2026 pour 25 %.
- Le 10/05/2026 pour 25 %.
- Le 10/06/2026 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.



19.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES NEZ DE MARCHES

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « remplacement des nez de marches », l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

20. REMPLACEMENT DES GRILLES D'EVACUATION

20.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Au vu des désagréments, il est nécessaire de procéder au remplacement des grilles d'évacuation. Aucune société n'a répondu à nos demandes au moment de l'envoi de la convocation.

20.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 3300 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 0 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 8 326 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



20.3. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » (remplacement des grilles d'évacuation), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10/07/2026 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

21. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MyFoncia ou auprès de son interlocuteur Foncia.



22. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Dans le cadre de sa politique visant à assurer une meilleure maîtrise des charges et de la qualité des prestations techniques, le Groupe EMERIA a lancé une activité de maintenance multi-technique. Ces services sont assurés par la société TECH-WAY.

Projet de résolution :

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale du Groupe EMERIA, au même titre que le syndic.

L'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante et du budget prévisionnel, après avis du conseil syndical, et après mise en concurrence en cas de dépassement du montant la rendant obligatoire ou lorsqu'elle est sollicitée aux termes d'un avis du conseil syndical, dans le cadre de prestations ponctuelles portant sur des menus travaux d'entretien courant ou de nouveaux contrats ou marchés de maîtrise des nuisibles, d'hygiène de l'air ou de protection incendie.

POUR : 8 326 sur 8 326 tantièmes

CONTRE : 0 sur 8 326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8 326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

23. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE.

L'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante, après avis du conseil syndical, et après mise en concurrence en cas de dépassement du montant la rendant obligatoire ou sur demande du conseil syndical, les prestations ou contrats suivants :

Listez les nouveaux contrats et/ou prestations ponctuelles que vous souhaitez mettre en place dans la copropriété (vous pouvez ne faire intervenir TECH-WAY que dans le cadre de prestations ponctuelles) – Retirez les mentions inutiles.

Intervention ponctuelles portant sur des menus travaux d'entretien courant

Tout nouveau contrat dans les domaines Hygiène de l'Air, Maitrise des Nuisibles et Protection incendie

POUR : 8326 sur 8326 tantièmes

CONTRE : 0 sur 8326 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 copropriétaires totalisent 8326 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

24. CONCLUSION

- Mise en concurrence des contrats à échéance
- Vérification intervention sur le système incendie
- Contrôle pompe de relevage
- Communication à faire sur la fermeture des portes
- Demande de containers jaunes pour le bâtiment L
- Prendre contact avec les services de la mairie pour la création de caniveau (maçonnerie) à la place des grilles d'évacuation
- Faire un courrier recommandé à la chaloupe pour demande d'isolation phonique au plafond
- Organiser une réunion avec la chaloupe pour de meilleures relations
- Revoir la ventilation du local poubelle bâtiment L



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 40.

Le président

Mme Sandrina AFONSO RODRIGUES :

SANDRINA AFONSO RODRIGUES

Signé par :

SANDRINA AFONSO RODRIGUES

A91858A4EC18446...

26/2/2026

Le secrétaire

Maud GIBELIN :

Maud GIBELIN

Signé par :

Maud GIBELIN

2121BE270443439...

27/2/2026

Le(s) scrutateur(s)

M. ou Mme M COMMUNE DE LOUVIERS :

DANIEL GERMAIN

Signé par :

DANIEL GERMAIN

E2EEA81643634C7...

26/2/2026

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20260403-26-030-DE
Date de télétransmission : 09/04/2026
Date de réception préfecture : 09/04/2026