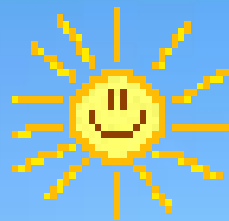


Assemblée des Copropriétaires - Résidence la Muette

12 NOVEMBRE 2025



MERCI

POUR VOTRE PRESENCE !

Assemblée des Copropriétaires - Résidence la Mulette

12 NOVEMBRE 2025





Parly 2

Un seul nom,
Une seule identité



Une identité commune

Écrire « Parly 2 » avec un espace est l'orthographe officielle et historique du nom de notre copropriété.

Respecter cette écriture garantit l'unité et la cohérence de notre communication interne et externe..

Une image valorisée

« Parly 2 » reflète le sérieux et le prestige de notre résidence.

Une typographie homogène renforce la crédibilité de nos documents et contribue à l'image haut de gamme de la copropriété.

Une reconnaissance claire

L'utilisation correcte de « Parly 2 » facilite la recherche et la reconnaissance.

Cela assure la lisibilité auprès des résidents et des futurs acquéreurs.





Organisation de la gestion de Parly 2

- Un Syndic dont un Service Gérance, responsable des Intendants et du Service dépannage, entièrement dédiés au Syndicat des copropriétaires à Parly2 Un Syndicat Principal et son Conseil

« CSP »

- ✓ traite de sa gestion, des parties communes de Parly 2, chauffage, eau chaude ... de l'aspect général de la copropriété, espaces verts, immeubles, informe : « Parly.com », affichage ...
Émet des recommandations aux CSS, est facteur de la cohérence et de l'harmonie de Parly2.

✓ Un Syndicat Secondaire et son Conseil par Résidence : « CSS La Muette »

- ✓ traite de la gestion, des travaux, des parties communes de la Résidence et des demandes particulières des copropriétaires en respectant l'harmonie de P2, informe : « Parly.com », affichage ...

En cas de problème individuel d'un copropriétaire (dysfonctionnement, chauffage, fuite, ...), la procédure est de le signaler à son Intendant qui fait le relai avec la Gérance et les Entreprises mandatées.

Il y a toujours un retour d'intervention, par le Service dépannage ou la Gérance, ainsi que grâce au contrat de plomberie : Aquagest/Ista .





LA MUETTE se compose de :

- ❖ **2 Squares : Les Marronniers et Raynouard**
- ❖ **14 Bâtiments sur 278 - 5 sur « Les Marronniers » - 9 sur « Raynouard »**
- ❖ **264 Copropriétaires ou Actionnaires (SAIC) sur 7500**
- ❖ **3.69 % des charges Principales de Fonctionnement de P2 dont la piscine**
- ❖ **La Muette représente 39% de notre piscine**



SQUARE RAYNOUARD

GESTION de LA MUETTE

Gestionnaire SCC : Aurélie ARCIER

Les Membres du CSS

Ingrid BERNARD

Martine BESSE (Vice-Présidente)

Antoine BRUSA

Jean FALLEUR

Romain GIROUD

SQUARE DES MARRONNIERS

Claire MARCADIER

France MARGERIE

Myriam DE BOZZI

Bernard LANG (Président)

Jean-Pierre PANIGHINI



Architecte Gabrielle MANS



RAPPORT D'ACTIVITE 2024 - 1 / 3

L'année 2024 a vu un changement de Président et de Vice-Président suivis d'une restructuration courant 2024 et 2025 du Conseil Syndical secondaire. Ce CSS s'est souvent organisé en binômes traitant des différents sujets :

budget-finances, (Martine Besse Commission CSP)



ravalement, balcons, réfection de l'Allée des Marronniers, espaces verts, piscine, ascenseurs, sécurité (Système de Sécurité Incendie : SSI) , IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Électrique) ...

- Participation active des délégués du CSS avec l'arrivée en courant d'année d'un nouveau membre pour lequel vous allez voter : Jean Falleur ; parallèlement, démission de 3 membres.

- Lancement d'une étude approfondie sur la qualité des panneaux directionnels de la Résidence qui a abouti à une étude complète de Parly 2 et un vote à la dernière AG du CSP pour une réfection de ceux qui ont été recensés sur Parly2.

RAPPORT D'ACTIVITE 2024 - 2 / 3

Dossier mené à bien de l'éclairage des lampadaires pour la période de Noël, la Résidence Louvre s'est alignée sur notre proposition pour donner à l'allée des Marronniers une unité esthétique.

- Etude approfondie des systèmes de sécurité incendie et gaz de l'ensemble de la résidence par La Mulette avec dossier transmis au CSP et au Service de sécurité pour action.



Suite et fin du ravalement quadriennal par les façades Nord.

- Travaux tant attendus de l'allée des Marronniers avec réfection des canalisations eaux de pluie et eaux usées, avant la réfection des revêtements, partage au -prorata avec la Résidence Louvre. Obtention d'une subvention.
 - Poursuite annuelle de la réfection des balcons fuyards qui le nécessitent .
- CSP, début des travaux de géothermie impactant La Mulette, (parking Raynouard).

- RAPPORT D'ACTIVITE 2024 - 3 / 3

Etude avec questionnaire sur les bornes de recharge de véhicule (IRVE).

- Poursuite de la mise aux normes des ascenseurs.

- Mise en place ou réfection de caméras dans les halls d'immeuble si voté.

- Nettoyage et démoussage des toits terrasses réalisés en 2024, suite en 2026.

- Émission et exploitation d'un questionnaire sur les souhaits de niveau de température dans les appartements pour la saison à venir: hiver 25/26 fortement impacté dans la période transitoire entre l'abandon de la co-génération et l'installation de la géothermie; notre Résidence a voté 20 degrés, choix qui a par ailleurs recueilli la majorité des votes de P2.

- Installation d'éclairage à détection de présence dans les locaux poubelles.

- Peinture places parking et panneau au sol de la limite de vitesse 20 km/h

Avenue de Boulainvilliers



Question n°1 (Art.24) Election du Président

Le représentant du Syndic fait appel à candidature pour le poste de Président de séance.



Question n°2 (Art.24) Election du Scrutateur

Le Président de séance fait appel à candidature pour le poste de Scrutateur.



Question n°3 (Art.24) Nomination du Secrétaire

Le Président de séance propose que le représentant du Syndic assure les fonctions de Secrétaire.





Question n°4 (Art.24) Approbation des comptes de l'exercice 2024 - **1/2**

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil Syndical, approuve les comptes du Syndicat Secondaire de l'exercice 2024 ainsi que leur répartition, tels qu'ils ressortent des annexes comptables réglementaires jointes à la convocation de la présente assemblée.

Approbation des comptes de l'exercice 2024

2 / 2



RUBRIQUES DE FRAIS	Réalisé 2023	Réalisé 2024	2024 / 2023	Budget 2024	Réalisé 2024 / Budget 2024
Total ADMINISTRATION	27 810	42 295	152%	27 700	153%
Total BOX	1 324	2 068	156%	2 350	88%
Total EAU FROIDE	76 142	83 212	109%	78 000	107%
Total ENTRETIEN ASCENSEURS	27 062	18 095	67%	48 000	38%
Total ENTRETIEN BATIMENTS	57 640	63 898	111%	58 850	109%
Total ENTRETIEN EXTERIEUR	66 040	72 528	110%	77 700	93%
Total ESPACES VERTS	48 009	45 359	94%	44 000	103%
Total GARDIENNAGE	43 584	43 060	99%	59 700	72%
Total HONORAIRES ARCHITECTES	5 430	4 803	88%	7 000	69%
Total NETTOYAGE PROPRETE	112 233	116 793	104%	118 700	98%
Total 618-LA MUETTE	465 273	492 112	106%	522 000	94%



Question n°5 (Art.24) Quitus au syndic

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société des Centres Commerciaux, en sa qualité de Syndic durant l'exercice 2024.



Question n°6 (Art.24) Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026 **1 / 3**

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2026 s'élevant à la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE CINQ MILLE (455.000) euros**. Il sera appelé sur l'année 2026 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.



Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026

2 / 3

- Cela concerne le budget de Gestion du CSS que nous gérons, hors budget Travaux cf. Slide et budget du CSP que nous ne gérons pas et qui n'est pas l'objet de cette AG.

> Nous terminons l'année 2024 avec un réalisé de 492112€ à comparer avec un budget fixé À 522000€ soit un gain de 5,77% dégageant une économie de 29k€.

> Pour 2026, nous vous proposons un budget de 455000€ en baisse de 76k€ soit -13% par rapport au budget 2025 et -7.5% par rapport au réalisé 2024.

➤ En effet, comme vous le verrez à la Question N° 19, nous souhaitons une 2ème année blanche (pas de travaux de ravalement pendant 2 ans) afin de capitaliser sur des travaux futurs.

Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026

3 / 3

RUBRIQUES DE FRAIS	Réalisé 2023	Réalisé 2024	2024 / 2023	Budget 2024	Réalisé 2024 / budget 2024	Budget 2025	Budget 2025 / réalisé 2024	Budget 2026	Budget 2026 / Réalisé 2024	Budget 2026 / Budget 2025
Total ADMINISTRATION	27 810	42 295	152%	27 700	153%	36 500	86%	38 600	91%	139%
Total BOX	1 324	2 068	156%	2 350	88%	2 200	106%	2 200	106%	94%
Total EAU FROIDE	76 142	83 212	109%	78 000	107%	80 000	96%	82 500	99%	106%
Total ENTRETIEN ASCENSEURS	27 062	18 095	67%	48 000	38%	42 000	232%	32 000	177%	67%
Total ENTRETIEN BATIMENTS	57 640	63 898	111%	58 850	109%	65 200	102%	66 600	104%	113%
Total ENTRETIEN EXTERIEUR	66 040	72 528	110%	77 700	93%	75 000	103%	4 200	6%	5%
Total ESPACES VERTS	48 009	45 359	94%	44 000	103%	46 000	101%	48 000	106%	109%
Total GARDIENNAGE	43 584	43 060	99%	59 700	72%	56 000	130%	53 600	124%	90%
Total HONORAIRES ARCHITECTES	5 430	4 803	88%	7 000	69%	7 000	146%	6 000	125%	86%
Total NETTOYAGE PROPRETE	112 233	116 793	104%	118 700	98%	121 100	104%	121 300	104%	102%
Total 618-LA MUETTE	465 273	492 112	106%	522 000	94%	531 000	108%	455 000	92%	87%



Question n°7 (Art.25 et 25-1) Fonds de Travaux Obligatoire **1/2**



PROJET DE RESOLUTION :

En application de l'article 14-2-1 I de la loi du 10 juillet 1965 modifiée

- l'Assemblée Générale fixe le pourcentage appliqué au Fonds de Travaux Obligatoire à 25% du budget annuel prévisionnel 2026, soit la somme arrondie de CENT TREIZE MILLE HUIT CENTS € (113.800€)
- cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.



Fonds de Travaux Obligatoire 2 / 2

Objectif du taux du taux de 25% aux FTO

■ L'étanchéité des toitures est en fin de vie et devra vraisemblablement être refaite dans les 5 ans qui viennent, soit 55500€ et 414m² par immeuble, 5 797m² à rénover au total.

■ Les« vides-sanitaires » seront dans le futur tous à reprendre: coût / immeuble 78400€, cf. Questions N°22-23-24

■ Isolation thermique, VMC, reprise des pieds de cheminée, Economie de chauffage, amélioration du confort thermique (+2 à +3° sur les derniers étages, réduction en été) coût estimé – 50 000€ par immeuble (avant subventions et avantages fiscaux, études en cours d'étude);



PLURIANNUEL LA MUETTE

	2022	2023		2024		2025		2026	
		REALISE	23 / 22	REALISE	24 / 23	BUDGET	25 / 24	BUDGET	26 / 25
FONCTIONNEMENT LA MUETTE (PRINCIPAL + SECONDAIRE)									
FONCTIONNEMENT PRINCIPAL IMPUTÉ AU SECONDAIRE									
BUDGET ou REALISE	486 108	497 753	102%	395327	79%	581 584	147%	564 770	97%
FTO		20 103		25992	129%	35331	136%		
FONCTIONNEMENT SECONDAIRE									
BUDGET <i>(dont ravalement)</i>	490 324	465773	95%	492 112	106%	531000	108%	455000	86%
TOTAL FONCTIONNEMENT LA MUETTE	976 432	983 629	101%	913 431	93%	1 147 915	126%	1 019 770	89%
TRAVAUX SECONDAIRE LA MUETTE									
FTO Secondaire	55 000	24 000	44%	26 100	109%	80000	307%	113800	142%
PPPT DPE				7 410					
BALCONS		20 000		50 000	250%	50000	100%	50 000	100%
DECOFOR Inspection	23 000								
ALLEES	45 500			75 000					
ASCENSEURS		180 915		100 000	55%	100000	100%	100 000	100%
DEMOUSSAGE TOITS				10 000				10700	
PEINTURE PARKING				15 000					
ELAGAGE								5000	
AUDIT SSI								7000	
DEPART GARDIENS <i>(charge exceptionnelle)</i>		26 000							
TOTAL TRAVAUX SECONDAIRE LA MUETTE	123 500	250 915	203%	283 510	113%	230 000	81%8	286 500	125%
TOTAL LA MUETTE	1 099 932	1 234 544	112%	1 196 941	97%	1 377 915	115%	1 306 270	95%



Question n°8 (Art.25 et 25-1) Décision de limiter le mandat et la mission du Syndic

Après avoir pris connaissance des articles 18 et 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965,

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale décide, compte tenu de la spécificité organisationnelle de la copropriété, de limiter le mandat et la mission du Syndic en ce qu'il n'engage pas tous les frais de gestion liés à l'administration générale de l'ensemble immobilier, et ce afin, entre autres, d'en minorer le coût.



Question n°9 (Art.25 et 25-1) Décision de déroger au contrat type de Syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires a pris connaissance des dispositions légales et réglementaires impératives concernant le contrat type de Syndic.

PROJET DE RESOLUTION :

Au regard de la mission limitée que l'assemblée a décidé de confier au Syndic, les copropriétaires décident de renoncer au bénéfice du contrat type de Syndic visé aux articles 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et 29 du décret du 17 mars 1967.



Question n°10 (Art.25 et 25-1) Désignation de la SCC en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat

PROJET DE RESOLUTION :

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX EUROS SOIXANTE CINQ (2.552,65) HT, soit TROIS MILLE SOIXANTE TROIS EUROS DIX HUIT (3.063,18) TTC pour les prestations incluses au titre du forfait et pour chaque exercice comptable de la période contractuelle.

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 du montant correspondant à la variation de la TVA. L'Assemblée désigne le Président de l'Assemblée pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.





Question n°11 (Art.24) Compte de transit

PROJET DE RESOLUTION :

Compte tenu de la décision prise par l'Assemblée Générale du Syndicat Principal des Copropriétaires du 19 juin 2025 d'autoriser chaque Syndicat Secondaire à verser toutes sommes sur le compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat Principal des Copropriétaires du Chesnay-Trianon, indépendant de tout compte ouvert au nom du Syndic dans le cadre de son activité professionnelle, l'Assemblée Générale prend acte de l'utilisation par le Syndicat Secondaire de la résidence LA MUETTE de ce compte comme compte bancaire de transit, étant entendu que seront versées (ou prélevées) sans délai sur le compte séparé ouvert au nom du Syndicat Secondaire toutes les sommes ou valeurs reçues (ou dues) au nom ou pour le compte dudit Syndicat.



Question n°12 (Art.24) Réalisation d'une infrastructure collective relevant du réseau public de distribution d'électricité

(Projet de résolution selon avis conforme du Conseil Syndical Principal)

Il est proposé au syndicat des copropriétaires la réalisation, au sein de la copropriété, d'une infrastructure collective relevant du réseau public de distribution d'électricité permettant l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

IMPORTANT : Sans coût pour les copropriétaires non intéressés par un raccordement, hormis le surcoût de l'enrobé rosisant des voies de circulation (voté en AG du Syndicat Principal en juin 2025 et prélevé sur le FTO, donc sans appel de fonds à venir).

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale décide de retenir une infrastructure collective relevant du réseau public de distribution d'électricité et en cas de décision favorable du conseil syndical pour le compte du syndicat des copropriétaires, donne pouvoir au syndic pour signer, recenser ...



Question n°13 (Art.25 et 25-1) Délégation de pouvoir au conseil syndical pour validation de la convention cadre de raccordement avec préfinancement

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, après avoir adopté la résolution précédente, délègue pouvoir au Conseil Syndical à effet de décider de conclure avec Enedis une convention cadre de raccordement avec préfinancement ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public de distribution d'électricité, permettant l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L.353-12 du code de l'énergie et d'accomplir les démarches auprès d'Enedis à cette fin. Il est également délégué au conseil syndical la possibilité d'accorder d'éventuelles dérogations permettant de placer des bornes de recharge sur les espaces verts en tête des emplacements de stationnement, et ce, suivant avis conforme du conseil syndical principal. La signature par le Syndic de la convention cadre de raccordement avec préfinancement aura lieu une fois celle-ci reçue d'Enedis et validée en Conseil Syndical après avis conforme du conseil syndical principal.



Question n°14 (Art.25 et 25-1) Mise en concurrence obligatoire

PROJET DE RESOLUTION :

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, l'Assemblée fixe à SEPT MILLE CINQ CENTS (7.500) euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.



Question n°15 (Art.25 et 25-1) Consultation obligatoire du Conseil Syndical

PROJET DE RESOLUTION :

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée fixe à TROIS MILLE (3.000) euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.



Question n° 16 (Art.25 et 25-1) Election des représentants au Conseil Syndical Principal

PROJET DE RESOLUTION :

**A ce jour, le poste de représentant Titulaire est vacant, M. LANG, en qualité de représentant suppléant devient donc Titulaire au Conseil Syndical Principal.
En conséquence, l'Assemblée nomme pour la durée du mandat restant à courir,
en qualité de représentant suppléant au Conseil Syndical Principal, les
copropriétaires qui ont présenté leur candidature à ces postes et ont obtenu la
majorité des voix de tous les copropriétaires.**

LISTE DES CANDIDATS :

Suppléante :

- Madame BESSE

3 square Raynouard



Question n°17 (Art.25 et 25-1) Election complémentaire des membres du Conseil Syndical Secondaire

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée décide de compléter le Conseil Syndical Secondaire, et nomme pour la durée du mandat restant à courir, et en qualité de membre du Conseil Syndical Secondaire, les copropriétaires qui ont présenté leur candidature et ont obtenu la majorité des voix de tous les copropriétaires.

LISTE DES CANDIDATS :

Monsieur FALLEUR Jean

5 square Raynouard



Question n°18 (Art.25 et 25-1) Realisation d'un audit de conformité électrique

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée décide, selon les préconisations du Conseil Syndical, de faire procéder à un audit de conformité des installations électriques intérieures et extérieures de la résidence LA MUETTE.

Elle fixe l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de SEPT MILLE (7.000) euros TTC et donne mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise après finalisation de l'appel d'offres.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges ' Tous Lots '.



**Question n°19 (Art.25 et 25-1) Suspension du
contrat d'entretien des façades
(1 année blanche déjà enregistrée, économie pour 2
années par rapport à un contrat quadriennal
reconduit chaque année: 142.000 Euros)**



Acrotère
Ménage
Pignon

Lisse
de garde
corps
(main)
Bandeau

Petit lexique ...





Question n°19 (Art.25 et 25-1) Suspension du contrat d'entretien des façades

PROJET DE RESOLUTION :

Afin de mieux répartir les charges de financement de l'ensemble des travaux, l'Assemblée décide de reporter à l'année 2028 le renouvellement du contrat quadriennal d'entretien des peintures et lasures des façades et aménagements extérieurs de la résidence venant à échéance au 31 décembre 2025.

N.B du Syndic : *Nous attirons votre attention concernant les préconisations émises par l'architecte dans son rapport d'appel d'offres joint à la convocation évoquant le montant du surcoût des deux années sabbatiques de VINGT TROIS MILLE (23.000) EUROS HT correspondant aux couches complémentaires de lasure, surcoût auquel viendrait s'ajouter les réparations des éléments communs (remplacement des mains courantes, frisettes) ou privatifs (fenêtres) dont la dégradation pourrait avoir été accentuée par cette suspension.*



Question n°20 (Art.25 et 25-1) Contrat d'entretien des façades

Cette résolution sera soumise aux votes uniquement en cas de rejet de la précédente résolution.

PROJET DE RESOLUTION :

Dans le cadre du renouvellement du contrat quadriennal d'entretien des peintures et lasures des façades et aménagements extérieurs de la résidence qui s'appliquera à compter de l'année 2026,

l'Assemblée fixe le montant de l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE (284.000) euros TTC, y compris les honoraires du Cabinet d'Architecte CROUE-LANDAZ, représentant 5,5% HT du montant des travaux HT + TVA, et donne mandat au Conseil Syndical secondaire pour choisir l'entreprise.

Le montant total sera financé dans le cadre du budget prévisionnel de la résidence dans le cadre des postes 'ENTRETIEN FACADES' et 'HONORAIRES ARCHITECTE', à raison d'un quart par année sur les années 2026, 2027, 2028 et 2029.

N.B : Il est à noter qu'une révision du prix non connue à ce jour sera appliquée chaque année conformément à l'indice prévu au contrat, en sus de l'enveloppe ci-dessus définie.



Question n°21 (Art.25 et 25-1) Travaux de balcons

PROJET DE RESOLUTION :

Les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' de l'ensemble des bâtiments décident, selon les préconisations de l'architecte de la copropriété, de faire procéder à la reprise de l'étanchéité de certains balcons fuyards et au remplacement des bavettes si nécessaire.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de CINQUANTE MILLE (50.000) euros TTC, y compris les honoraires du Cabinet d'architectes Croué-Landaz représentant 5,5 % HT du montant HT des travaux + TVA, et donnent mandat au Conseil Syndical

Secondaire pour choisir l'entreprise après finalisation de l'appel d'offres.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges ' habitation + cave ' de l'ensemble des bâtiments.



Question n°22 (Art.25 et 25-1) Principe de mutualisation concernant les travaux de réfection des vides-sanitaires

PROJET DE RESOLUTION :

Suite à une inspection télévisuelle, il a été constaté l'état de vétusté des vides-sanitaires des bâtiments qui présentent certains désordres (nuisances olfactives, mouchérons, engorgements...).

Il apparait, compte-tenu de la date de construction de la résidence, que l'ensemble des vides sanitaires sera à refaire à court ou moyen terme.

Afin d'assurer une harmonie entre les bâtiments et optimiser le coût de cette intervention, les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' de l'ensemble des bâtiments décident d'adopter le principe de mutualisation concernant ces travaux.



Question n°23 (Art.25 et 25-1) Travaux de réfection des vides-sanitaires - Bâtiments I, L et M (vote mutualisé)

Cette résolution sera soumise aux votes uniquement en cas d'adoption de la précédente résolution.

PROJET DE RESOLUTION :

Suite à une inspection télévisuelle, il a été constaté l'état de vétusté avancé des vides sanitaires des bâtiments suivants I (8 Square Raynouard), L (1 Square Raynouard) et M (3 Square Raynouard) qui présentent certains désordres (nuisances olfactives, moucheron, engorgements...).

En conséquence, les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' de l'ensemble des bâtiments décident de procéder à la réfection des vides sanitaires.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de DEUX CENT TRENTÉ CINQ MILLE DEUX CENTS (235.200) euros TTC, y compris les honoraires du Cabinet d'architectes Croué-Landaz représentant 5,5 % HT du montant HT des travaux + TVA, et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise après finalisation de l'appel d'offres.

Cette somme sera financée en totalité par le fonds de travaux obligatoire.





Question n°24 (Art.25 et 25-1) Travaux de réfection des vides-sanitaires - Bâtiments I, L et M (vote séparé par bâtiments)

Cette résolution sera soumise aux votes uniquement en cas d'adoption de la précédente résolution.

PROJET DE RESOLUTION :

Suite à une inspection télévisuelle, il a été constaté l'état de vétusté avancé des vides sanitaires des bâtiments suivants I (8 square Raynouard), L (1 square Raynouard) et M (3 square Raynouard) qui présentent certains désordres (nuisances olfactives, moucheron, engorgements...).

En conséquence, les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' de l'ensemble des bâtiments décident de procéder à la réfection des vides sanitaires.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de **DEUX CENT TRENTÉ CINQ MILLE DEUX CENTS (235.200) euros TTC**, y compris les honoraires du Cabinet d'architectes Croué-Landaz représentant 5,5 % HT du montant HT des travaux + TVA, et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise après finalisation de l'appel d'offres.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges ' habitation + cave ' des bâtiments suivants I (8 Square Raynouard), L (1 Square Raynouard) et M (3 Square Raynouard).



Question n°25 (Art.25 et 25-1)

Nettoyage et démoussage des toitures-terrasses

PROJET DE RESOLUTION :

Les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' de l'ensemble des bâtiments décident, selon les préconisations de l'architecte de la copropriété, de faire procéder au nettoyage et au démoussage des toitures terrasses, à la vérification du complexe d'étanchéité, ainsi qu'à la reprise, si nécessaire, de certains relevés d'étanchéité dans la limite de 5ML.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de DIX MILLE SEPT CENTS (10.700) euros TTC, y compris les honoraires du Cabinet d'architectes Croué-Landaz représentant 5,5 % HT du montant HT des travaux + TVA, et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise après finalisation de l'appel d'offres.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges ' habitation + cave '.



Question n°26 (Art.25 et 25-1) Principe de mutualisation concernant les travaux de toitures-terrasses

PROJET DE RESOLUTION :

Il a été constaté l'état de vétusté des toitures-terrasses. Une reprise complète de l'étanchéité des toitures-terrasses de la résidence est à envisager dans les années à venir.

Les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' de l'ensemble des bâtiments décident d'adopter le principe de mutualisation concernant leur étanchéité.



Question n°27 (Art.24) Installation d'une caméra supplémentaire des bâtiments C et M (vote séparé par bâtiment)

PROJET DE RESOLUTION :

Les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' des bâtiments C (5 Square des Marronniers) et M (3 Square Raynouard) décident de la mise en place d'une caméra supplémentaire située à l'arrière des halls d'entrée.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges ' habitation + cave ' des bâtiments C (5 Square des Marronniers) et M (3 Square Raynouard).



Question n°28 (Art.25 et 25-1) Remplacement de la première porte du hall des bâtiments E et N (vote séparé par bâtiment)

PROJET DE RESOLUTION :

Les titulaires de lots contribuant aux charges ' habitation + cave ' des bâtiments E (9 square des Marronniers) et N (5 square Raynouard) décident de faire procéder au remplacement de la première porte des halls par une porte thermolaquée en aluminium.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de CINQ MILLE CINQ CENTS (5.500) euros TTC par bâtiment, et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise après finalisation de l'appel d'offres. Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges ' habitation + cave ' des bâtiments E (9 Square des Marronniers) et N (5 Square Raynouard).



Question n°29 (Art.25 et 25-1) Travaux d'espaces verts

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée décide de faire procéder à des travaux d'élagages et de plantations diverses dans les espaces verts communs de la résidence.

Elle fixe l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de CINQ MILLE (5.000) euros TTC, et donne mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir les arbres à élaguer et l'emplacement des plantations, ainsi que l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges ' Tous lots '.



Question n°30 (Art.24) Procédure à l'encontre des CONSORTS GOZLAN

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale autorise le Syndic du Syndicat Secondaire de la résidence LA MUETTE, si une ultime démarche amiable ne permet pas d'aboutir à la suppression des nuisances sonores, au comportement inapproprié et après une dernière mise en demeure qui resterait sans effet, à saisir la juridiction compétente à l'encontre des CONSORTS GOZLAN, copropriétaires d'une chambre de service sis 3 square des Marronniers RDC (Lot 9665), afin d'obtenir par toute voie de droit, le cas échéant sous astreinte, la résiliation du contrat de location en cours sur l'appartement, signé au bénéfice de M. PRUDENT, conformément à l'article 1729 du Code civil pour le non-respect du Règlement de Copropriété.



Question n°31 (Art.25 et 25-1) Mandat donné au Conseil Syndical Secondaire

PROJET DE RESOLUTION :

Pour faire face à des dépenses pour travaux urgents ou imprévus, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical Secondaire à faire procéder par le Syndic, au cours de l'année 2026 et dans la limite de SOIXANTE HUIT MILLE (68.000) euros, sur demande écrite du Conseil Syndical Secondaire :

- soit à un ou plusieurs prélèvements sur le Fonds de Travaux Obligatoire s'il s'agit de travaux mentionnés à l'article 14-2 II 1° et 2° de la loi,**
- soit à un ou plusieurs appels de fonds, qui seront alors immédiatement exigibles.**



Merci



ne partez pas!!

un petit moment de
convivialité ...

vous est proposé

pour votre attention!



TOUT DE SUITE!

