

PROJET DE RESOLUTIONS

I – QUESTIONS PRESENTEES PAR LE CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL

PREMIERE QUESTION : (art 24) Election du Président

DEUXIEME QUESTION : (art 24) Election du Scrutateur

TROISIEME QUESTION : (art 24) Election du Secrétaire

QUATRIEME QUESTION : (art.24) Approbation des comptes de l'exercice 2024

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du Syndic et du Conseil Syndical Principal, approuve les comptes du Syndicat Principal pour l'exercice 2024 et leur répartition, conformément aux annexes comptables jointes à la convocation.

CINQUIEME QUESTION : (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, pour l'exercice 2024.

SIXIEME QUESTION : (art 24) Actualisation du Budget 2025

Le 13 juin 2024, l'assemblée générale approuvait le budget 2025 dont le montant fut fixé à **QUATORZE MILLIONS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE (14.171.000) €uros.**

Le budget initial 2025 a été établi sur la base des valeurs connues et publiées début mars 2024, depuis les cours du gaz et du CO2 ont augmenté. Cela impactera le coût global du combustible « gaz », puisque sur l'année 2025, 27 % de celui-ci sera acheté sur le marché comptant.

De plus, la décision du CSP sur demande des copropriétaires d'augmenter la température de consigne de 19 à 21 degrés a participé à la hausse du poste chauffage.

En conséquence, une augmentation du poste « chauffage » est indispensable.

Il est donc proposé à l'assemblée générale de réajuster le budget 2025.

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée décide d'actualiser le budget prévisionnel 2025 en le portant au montant de **QUINZE MILLIONS HUIT CENT TRENTE NEUF MILLE (15.839.000) €uros.** La régularisation consécutive à cette actualisation sera appelée au moyen des deux appels de fonds du 1er juillet 2025 et du 1er octobre 2025, à raison de 50 % par appel de fonds.

SEPTIEME QUESTION : (art.24) Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026

En 2026, le budget prévisionnel est en baisse de 2,69 % (par rapport au budget actualisé 2025) principalement en raison de la diminution du poste chauffage.

L'année 2026 est une année de transition :

- Fonctionnement en 100 % gaz sur les 4 premiers mois de l'année, sans les bénéfices de la cogénération.

- Mise en service prévisionnelle de la centrale de géothermie le 1^{er} mai 2026, ce qui devrait réduire la facture énergétique sur les 8 derniers mois de l'année.
- Bénéfice exceptionnel de **SIX CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE (684.000) €uros** au titre des CEE (Certificats d'Economie d'Energie) obtenus par le syndic avec l'assistance de la société Energie et Service et consécutifs à la modernisation des sous stations.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé à l'assemblée de voter sur le projet de résolution suivant :

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du Syndic et du Conseil Syndical Principal approuve et fixe le budget prévisionnel 2026 du Syndicat Principal à la somme de **QUINZE MILLIONS QUATRE CENT TREIZE MILLE SIX CENTS (15.413.600) €uros**.

Il sera appelé sur l'année 2026 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

HUITIEME QUESTION : (art 24) Prorogation appel complémentaire chauffage
--

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder si nécessaire, après avis favorable du Conseil Syndical Principal, à un ou plusieurs appels complémentaires chauffage ne pouvant au total excéder pour un exercice annuel le montant maximum de **DEUX MILLIONS (2.000.000) €uros** pour financer les éventuels suppléments de coût du combustible.

Ces sommes seront alors immédiatement exigibles.

Cette autorisation vaut pour la période allant du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026.

NEUVIEME QUESTION : (art 24) Appel complémentaire piscines

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder si nécessaire au cours de l'exercice 2026, après avis du Conseil Syndical Principal, à un ou plusieurs appels complémentaires « piscines » ne pouvant au total excéder pour l'exercice le montant maximum de **DEUX CENT MILLE (200.000) €uros**.

Ces sommes seront alors immédiatement exigibles.

DIXIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Maintien de l'organisation spécifique de la copropriété
--

La copropriété de Parly 2 a depuis son origine fait le choix de préserver son autonomie en disposant de ses propres salariés qui ont notamment pour mission de s'occuper de tâches administratives et comptables et qui sont juridiquement et financièrement attachés au Syndicat des copropriétaires.

PROJET DE RESOLUTION :

Ayant pris connaissance des dispositions légales et réglementaires, et plus particulièrement l'article 18 et 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 dont les textes sont joints à la convocation, l'Assemblée décide de maintenir l'organisation spécifique de la copropriété ainsi rappelée. En conséquence, l'Assemblée décide que le Syndic devra exécuter son mandat avec l'assistance des salariés du Syndicat des copropriétaires dont la rémunération demeure à la charge dudit Syndicat, ces salariés étant placés sous la direction du syndic.

ONZIEME QUESTION : (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 et des explications données par le Syndic dans son rapport joint à la présente convocation,

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.

Il devra notamment diriger et contrôler l'équipe du service « gérance », organe appartenant au Syndicat Principal, mise à sa disposition et sous sa responsabilité par la copropriété qui en conservera la charge financière (établie pour l'année 2026 à la somme de **UN MILLION DEUX CENT MILLE (1.200.000) €uros**) et tous les frais y afférents.

Le Syndicat conservera également à sa charge ses frais de reprographie ainsi que les frais d'externalisation de la paie.

DOUZIEME QUESTION : (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.

TREIZIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Désignation de SCC en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat
--

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée, en application de la 7^{ème} résolution du 19 juin 2025, et sous réserve du vote favorable des deux résolutions précédentes, désigne en qualité de Syndic la SCC, Société par Action Simplifiée au capital de 1.994.720 €, dont le siège social est situé à Paris (75001), 22 place Vendôme, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 689 801 231, titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'industrie de Paris Ile-de-France portant sur les « Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce » sur la « Gestion Immobilière » et sur l'activité de « Syndic » n° CPI 7501 2017 000 020 442 et titulaire d'une garantie financière accordée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, située au 59, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris à hauteur de 57.250.000 € pour l'activité de « gestion immobilière », 32.750.000 € pour l'activité de « syndic » et 110.000 € pour l'activité « transactions », à compter du 1er janvier 2026, pour une durée de 3 ans, expirant le 31 décembre 2028, aux conditions du contrat annexé à la présente convocation.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à **TROIS CENT SOIXANTE TROIS MILLE (363.000) €uros HT, soit QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE SIX CENTS (435.600) €uros 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 la Présidente du Conseil Syndical Principal pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

QUATORZIEME QUESTION : (art 24) Approbation de la répartition des effectifs au 31 décembre 2024
--

PROJET DE RESOLUTION :

En application de l'article 31 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve la répartition des effectifs attachés au Syndicat des Copropriétaires, au 31 décembre 2024, à savoir :

- 15 salariés (6 cadres et 2 agents de maîtrise – 7 employés), chargés de la gestion administrative de la totalité de l'ensemble immobilier de PARLY 2 (Service Gérance), dont une salariée attachée au Conseil Syndical Principal pour partie de son temps de travail.
- 3 salariés (dont 1 agent de maîtrise) attachés aux services communs généraux de la totalité de l'ensemble immobilier de PARLY 2 (maintenance – dépannage – entretien)
- 32 salariés chargés d'assurer la garde, la surveillance et l'entretien – ou une partie de ces fonctions seulement – des immeubles regroupés en syndicats secondaires, soit :

- ▣ 2 intendants pour les résidences SAINT-HONORE et BRETEUIL
- ▣ 1 intendant pour la résidence OPERA
- ▣ 1 intendant pour la résidence ODEON
- ▣ 1 intendant pour la résidence CHAILLOT
- ▣ 1 intendant pour la résidence SOLFERINO
- ▣ 2 intendants pour les résidences SAINT-MICHEL et RANELAGH
- ▣ 1 intendant pour les résidences MAILLOT et ORSAY
- ▣ 1 intendant pour la résidence SAINT- AUGUSTIN
- ▣ 1 intendant pour la résidence LONGCHAMP
- ▣ 1 intendant pour la résidence DAUPHINE
- ▣ 1 intendant pour la résidence PASSY
- ▣ 1 intendant pour la résidence GABRIEL
- ▣ 2 intendants pour les résidences ORANGERIE et VARENNE
- ▣ 2 intendants pour les résidences LA MUETTE et LOUVRE
- ▣ 1 intendant pour la résidence CONCORDE
- ▣ 1 intendant pour la résidence ETOILE
- ▣ 1 intendant pour la résidence GEORGE V
- ▣ 1 intendant pour la résidence BAGATELLE
- ▣ 1 intendant pour la résidence TUILERIES
- ▣ 1 intendant pour la résidence SAINT-JAMES
- ▣ 1 intendant pour la résidence MONCEAU
- ▣ 1 intendant pour la résidence IENA
- ▣ 1 intendant pour la résidence RIVOLI
- ▣ 1 intendant pour les résidences AUTEUIL et TROCADERO
- ▣ 1 intendant pour la résidence PRE-CATELAN
- ▣ 1 intendant pour la résidence SAINT-CLOUD
- ▣ 1 intendant pour les résidences PALAIS-ROYAL et FOCH
- ▣ 1 intendant pour les résidences SAINT-GERMAIN-DES-PRES et NEUILLY

QUINZIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Pouvoir donné à chaque Syndicat Secondaire de modifier le nombre et la catégorie des emplois affectés à sa charge exclusive
--

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale donne pouvoir à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de chaque Syndicat Secondaire, pour une durée de trois ans, à compter de la présente Assemblée, pour modifier le nombre et la catégorie des emplois affectés à sa charge exclusive.

SEIZIEME QUESTION : (art 24) Autorisation donnée aux Syndicats Secondaires de verser toutes sommes sur le compte séparé ouvert au nom du Syndicat Principal
--

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale autorise chaque Syndicat Secondaire, à verser toutes sommes sur le compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat Principal des Copropriétaires du Chesnay-Trianon, et indépendant de tout compte ouvert au nom du Syndic dans le cadre de son activité professionnelle.

DIX-SEPTIEME QUESTION : (art. 25 et 25-1) - Dérogation partielle au Fonds de Travaux Obligatoire – Interruption des appels trimestriels en 2026.

- Connaissance prise des dispositions légales et réglementaires (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée) concernant le Fonds de Travaux Obligatoire annexées à la convocation de la présente Assemblée Générale par le syndic,

- Compte tenu de l'entretien régulier des parties communes générales de l'ensemble immobilier et de l'absence de projets de travaux à court ou moyen terme susceptibles d'être financés par ces montants importants,

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de ne pas compléter le Fonds de Travaux Obligatoire en 2026.

En cas de refus par l'Assemblée de déroger partiellement aux dispositions réglementaires relatives au Fonds de Travaux Obligatoire, celui-ci sera abondé à hauteur de 5% du budget annuel prévisionnel 2026 sauf actualisation budgétaire, soit la somme arrondie de **SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT (770.680) Euros**.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

DIX-HUITIEME QUESTION : (art 24) Délégation de mobilisation du fonds de travaux pour les travaux de chauffage.

PROJET DE RESOLUTION :

Compte tenu des travaux identifiés dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux chauffage (réfection de réseaux, interventions lourdes sur les bâtiments chauffage, ...) dont une partie pourrait être à réaliser à court terme, l'Assemblée Générale :

- Décide de réserver **UN MILLION CINQ CENT MILLE (1.500.000) Euros** du fonds de travaux aux seuls travaux « chauffage »
- Autorise le Conseil Syndical Principal à faire mobiliser par le Syndic le fonds de travaux dans la limite définie ci-dessus.

NB : *Hors imputation non encore connue au jour de la rédaction de la convocation de la présente assemblée générale et sous réserve de l'adoption de la réactualisation du budget 2025 ou encore des résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale 2026, le solde du fonds de travaux sera de 1.625.768 € au 31/12/2024, de 2.420.696 € au 31/12/2025 et de 3.195.000 € au 31/12/2026.*

DIX-NEUVIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Maintenance provisoire de la turbine à gaz

Le 12 février 2025, l'obligation d'achat à prix subventionné de l'électricité produite par la turbine à gaz qui était imposé à EDF au bénéfice de la copropriété a pris fin. Ainsi, le système de cogénération qui pendant des décennies a permis à la copropriété de bénéficier d'un prix au MWh très avantageux a cessé de produire ses effets.

Une réflexion est en cours aux fins de déterminer le devenir de la turbine à gaz.

En attendant, il est souhaitable de la maintenir en état de fonctionnement pour le cas où les conditions du marché viendraient à permettre la poursuite de son utilisation dans un autre cadre contractuel.

C'est la raison pour laquelle, il est proposé à l'assemblée générale d'autoriser la poursuite d'une maintenance allégée de la turbine à gaz permettant d'assurer une éventuelle remise en service ultérieure.

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée décide de maintenir en état de fonctionnement la turbine à gaz, et ce pour un coût annuel de **SOIXANTE DIX HUIT MILLE (78.000) Euros TTC**, lequel sera financé dans le cadre du budget de fonctionnement soumis à la résolution n°7.

VINGTIEME QUESTION : (art25 et 25-1) Délégation au CSP aux fins de décider du sort de la turbine à gaz

Compte tenu de ce qui a été exposé précédemment, il convient de déléguer au Conseil Syndical Principal le choix du sort de la turbine à gaz de sorte que si une opportunité venait à se présenter, le syndicat des copropriétaires puisse être en mesure de la saisir rapidement.

C'est la raison pour laquelle, il est proposé à l'assemblée le projet de résolution suivant :

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée générale des copropriétaires délègue au Conseil Syndical Principal pour une durée d'un an maximum à compter de la date de la présente Assemblée, le pouvoir de décision quant au sort de la turbine à gaz étant précisé que les options sont les suivantes :

- Exploitation de la turbine à gaz si les conditions et les perspectives de marché le permettaient ;
- Vente de la turbine à Gaz ;
- Démantèlement de la turbine à gaz ;
- Neutralisation, mise en sécurité et abandon de la turbine à gaz

VINGT-ET-UNIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Fixation des principes d'installation de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques (harmonie, mutualisation, enrobés rosissants...)

La 12^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 15 juin 2023 a donné "*mandat au syndic, aux fins de signer une convention cadre avec ENEDIS n'engageant aucune dépense pour la copropriété, étant précisé qu'à cet effet il devra avoir recueilli l'avis favorable du Conseil Syndical Principal qui ne pourra se prononcer qu'après la parution de l'arrêté de précision et l'examen de la proposition d'ENEDIS. Il est précisé qu'il sera proposé une convention particulière par syndicat secondaire, lesquels seront appelés à voter sur chacune de ces propositions*".

Depuis cette date les pouvoirs publics, par le canal de la CRE – Commission de Régulation de l'Energie – et de divers décrets, ont validé une convention cadre et un ensemble de textes annexes qui précisent les modalités de mise en place et de financement d'une telle Infrastructure de Recharge des véhicules Electriques (IRVE).

Ces modalités ont été examinées par le Conseil Syndical Principal et ne présentent aucune difficulté particulière significative par rapport aux objectifs évoqués lors de l'AG du 15 juin 2023. Dans ces conditions, des résolutions spécifiques déclinant cette convention cadre nationale pourront être proposées à l'automne 2025 dans chacune des Assemblées Générales des Syndicats Secondaires des résidences afin de valider la poursuite de ce projet.

Pour autant quelques spécificités découlant de l'organisation de notre copropriété et des orientations générales de son Syndicat Principal nécessitent une prise de position en amont des AG des syndicats secondaires sur trois dispositions particulières relevant des compétences spécifiques du Syndicat Principal relatives :

- à l'entretien des voies de circulation dans l'enceinte des résidences ;
- à la préservation de l'harmonie de notre environnement ;
- et enfin à la solidarité financière au sein de notre ensemble immobilier.

1 – Les dispositions retenues au plan national prévoient que ENEDIS préfinancera l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'IRVE, y compris la réfection définitive des voiries après la pose des canalisations électriques.

Pour autant les surcoûts relevant de la remise en état d'aménagements spécifiques sont laissés à la charge des copropriétés qui ont fait ce choix pour des motifs strictement esthétiques.

Dans ces conditions, et conformément aux compétences du Syndicat Principal, il est proposé que le surcoût spécifique relevant de l'utilisation d'un enrobé "rosissant" sur l'ensemble des voies de circulation intérieures de notre ensemble immobilier soit pris en compte par le Syndicat Principal et financé par un prélèvement sur le Fonds de Travaux de ce syndicat, sans appel de charge supplémentaire.

2 – La mise en place des IRVE laisse à la charge et à l'initiative des demandeurs d'une dérivation individuelle l'acquisition et la mise en place des bornes de recharges sur les parkings extérieurs.

Afin d'éviter la juxtaposition de bornes de forme, d'encombrement et de couleur disparates tout au long de nos parkings extérieurs, et ainsi de préserver l'harmonie de notre environnement, il est proposé d'en définir un modèle unique autorisé pour mise en place au niveau de l'ensemble des résidences. Il est proposé de donner mandat au CSP pour identifier les modèles de bornes compatibles avec l'infrastructure mise en place par ENEDIS et pour choisir le modèle unique qui présentera les meilleures caractéristiques techniques, économiques et esthétiques et qui sera alors désigné comme modèle unique de notre ensemble immobilier.

3 – Conformément à un souhait exprimé lors du CSP du 13 novembre 2024 ENEDIS a accepté le principe d'une répartition égalitaire des coûts de renforcement de la puissance électrique des alimentations amont des réseaux de distribution sur l'ensemble des demandeurs d'une dérivation individuelle sur les parkings de notre ensemble immobilier.

Il est donc proposé que ces coûts, estimés à ce jour à un montant total de l'ordre de HUIT CENT MILLE (800.000) €uros, soient inclus dans l'ensemble des coûts préfinancés par ENEDIS, et que chacun des demandeurs d'un raccordement contribuera d'un montant identique quelle que soit sa localisation géographique par rapport aux travaux à réaliser à court ou moyen terme. Ce principe n'altère en rien les valeurs minimales et maximales applicables au calcul des quotes-parts à financer par les demandeurs.

Il est à noter qu'en l'absence de la validation de ce principe, l'essentiel de ces coûts devrait être réparti de façon très inégalitaire.

C'est dans ces conditions qu'il est proposé à l'assemblée de voter sur le projet de résolution suivant :

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale des copropriétaires décide :

– Que le surcoût spécifique relevant de l'utilisation d'un enrobé "rosissant" pour la réfection définitive après les travaux affectant les voies de circulation intérieures de notre ensemble immobilier soit pris en compte par le Syndicat Principal et financé par un prélèvement sur le Fonds de Travaux de ce syndicat, dans la limite de 200.000 €uros par année de travaux.

– Qu'un seul modèle de borne de recharge sera autorisé pour la mise en place sur l'ensemble des parkings extérieurs de notre ensemble immobilier afin d'en préserver l'harmonie.

– De donner mandat au CSP pour identifier les modèles compatibles avec l'infrastructure à mettre en place par ENEDIS et pour choisir le modèle unique qui sera autorisé pour emploi sur nos parkings extérieurs.

– De valider le principe de répartition égalitaire des coûts de renforcement des alimentations amont des réseaux de recharge des véhicules électriques, tel que présenté dans le texte d'exposé.

VINGT-DEUXIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Remplacement des panneaux directionnels situés sur l'ensemble de la copropriété.

Les panneaux directionnels de Parly 2 ont été installés au début des années 90, depuis ils se sont dégradés (panneaux cassés, panneaux qui ne sont plus lisibles...)

Un recensement des panneaux en mauvais état a donc été effectué afin de déterminer le nombre de panneaux à remplacer.

Plus d'une centaine de panneaux sur les 160 existants est soit en dans un état moyen, soit en mauvais état.

Afin de pourvoir au remplacement de l'ensemble des panneaux en plexiglas, il est proposé à l'Assemblée Générale le projet de résolution suivant :

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale décide de faire procéder au remplacement de tous les panneaux directionnels en plexiglas situés sur l'ensemble de la copropriété.

Elle fixe l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de **CINQUANTE MILLE (50.000) €uros** et donne mandat au Conseil Syndical Principal pour choisir l'entreprise.

L'Assemblée décide de financer ces travaux par prélèvement sur le Fonds de Travaux Obligatoire du Syndicat Principal.

VINGT-TROISIEME QUESTION : (art 26 et 26-1) : Interdiction des locations meublées touristiques de courte durée pour les habitations autres que la résidence principale

Préalablement au vote, il est rappelé que compte tenu de l'usage des appartements et des chambres de service depuis la construction de l'immeuble, le caractère bourgeois de l'occupation des appartements, bien que non mentionné dans le règlement de copropriété est malgré cela bien établi.

Pour autant, aux fins de sécuriser encore plus cet état de fait, il est proposé à l'assemblée d'actionner le mécanisme prévu par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 qui a introduit dans la loi du 10 juillet 1065 le d) de l'article 26, lequel dispose que :

« la modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme » peut-être décidé dès lors que le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Or il est rappelé à l'assemblée générale que la destination de l'immeuble est définie dans le règlement de copropriété de la façon suivante :

« A l'exclusion des centres commerciaux, hippique, hôtel, locaux à usage de commerces ou de bureaux, garages, les appartements et locaux composant l'ensemble immobilier, sont destinés à l'usage principal d'habitation.

En outre, et sous réserve que les lois et règlements le permettent, l'exercice de toutes professions non-commerciales est autorisé, sous la condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire au bon aspect ni à la tranquillité des immeubles, ni gêner par l'odeur ou de bruit les autres occupants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER. »

Le règlement de copropriété précise donc que les lots d'habitations ne peuvent pas être affectés à un usage commercial.

Ainsi le règlement interdit bien toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Connaissance prise de ces éléments, il est proposé à l'assemblée générale de modifier le règlement de copropriété de l'immeuble, pour inscrire dans le règlement l'interdiction des locations de courte durée décrite ci-dessus pour les appartements et les chambres de service hors tranches A1 à A7.

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée décide :

- D'interdire les locations de meublé de tourisme de courte ou longue durée des appartements et chambres de service constituant une résidence secondaire et les locations en meublé de tourisme pour les résidences principales dont la durée de location dépasse le nombre de jours réglementaire ;
- D'ajouter à la section V du chapitre 3ème du règlement de copropriété intitulée LOCATION, le quatrième alinéa suivant :

« En aucun cas les appartements et les chambres de service ne pourront faire l'objet de location en meublé de tourisme à quelque titre que ce soit et de quelque durée que ce soit, exception faite des appartements et des chambres de service à usage de résidence principale, à condition que la durée de la location en meublé de tourisme ne dépasse pas la durée réglementaire d'ordre public. »

- De donner tout pouvoir au Syndic aux fins de contracter avec tout professionnel de son choix pour procéder à la rédaction d'un modificatif au règlement de copropriété tel que défini dans cette résolution et de procéder à la publication dudit modificatif.

VINGT-QUATRIEME QUESTION : (art. 25 et 25-1) Mandat donné au Conseil Syndical
--

PROJET DE RESOLUTION :

Pour faire face à des dépenses pour travaux urgents ou imprévus, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical Principal, sur demande écrite de son représentant à faire procéder par le Syndic, au cours de l'année 2026 et dans la limite de **CENT MILLE (100.000) Euros** :

- 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.

II - QUESTIONS PRESENTEES PAR DES GROUPES DE TRANCHE « PISCINE » :

VINGT-CINQUIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) : Travaux piscine FOCH – réfection de l'allée piétonne située dans l'enceinte de la piscine – ratification

L'accès à la piscine Foch se fait par une allée piétonne située dans l'enceinte de celle-ci.

Il a été constaté que cette allée est en mauvais état, en effet elle n'a jamais été refaite, elle présente un état de vétusté avancé qui pourrait être dangereux pour les résidents qui l'empruntent.

Il a été décidé de profiter des travaux de rénovation de la piscine en cours afin pour effectuer ces travaux à un coût moindre.

PROJET DE RESOLUTION :

En conséquence, les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine FOCH », (SAINT CLOUD, PALAIS ROYAL ET FOCH) décident de ratifier ces travaux et les dépenses afférentes à savoir :

- la somme de **DOUZE MILLE CING CENTS (12.500) €uros** appelée sur les 3^{ème} et 4^{ème} trimestre de l'année 2025.

VINGT-SIXIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) : Travaux piscine ORANGERIE – annulation de la résolution n°26 votée lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2022.

Lors de l'Assemblée générale du 2 juin 2022 les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine ORANGERIE » (GABRIEL, ORANGERIE, PASSY et VARENNE) ont adopté la résolution n°26 qui consistait en des travaux de mise en place d'un escalier dans le bassin.

Depuis 2022, la réflexion des Conseils Syndicaux a évolué notamment compte tenu de l'état général de la piscine, entraînant ces dernières années des dépenses imprévues et réduisant certaines fois la durée d'utilisation.

Il est donc envisagé une réfection globale de la piscine (bassin et équipements associés, plage, local technique notamment).

PROJET DE RESOLUTION :

A cette fin les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine ORANGERIE », (GABRIEL, ORANGERIE, PASSY et VARENNE) décident d'annuler la vingt-sixième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2022.

Mais ils décident que le compte travaux « mise en place d'un escalier dans le bassin » dont le solde est de **DIX MILLE (10.000) €uros** ne soit pas apuré et soit affecté à un compte travaux « rénovation complète de la piscine », en cas d'adoption de la présente résolution et si les travaux faisant l'objet de la vingt-septième résolution sont adoptés.

Etant précisé qu'en cas de non adoption de la résolution suivante cette somme ne sera pas apurée mais conservée pour d'autres travaux.

VINGT-SEPTIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) : Travaux piscine ORANGERIE – rénovation complète de la piscine – constitution d'une provision

Dans le prolongement de la vingt-sixième résolution et suite à la réflexion menée par les Conseils Syndicaux quant à des travaux de rénovation complète de la piscine ORANGERIE, la présente résolution vous est proposée.

PROJET DE RESOLUTION :

Les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine ORANGERIE » (GABRIEL, ORANGERIE, PASSY et VARENNE) décident de constituer une provision de **CENT CINQUANTE MILLE (150.000) €uros** pour les travaux de rénovation complète de la piscine.

Cette somme sera appelée sur les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2025 et sur les 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2026 par quarts exigibles le premier jour de ces trimestres.

Un premier devis a d'ores et déjà été établi et est joint à la présente convocation, il s'agit du devis n°DV0001808 de la société DESIGN POOL (bassin, local technique, plage, mise en place d'un système de filtration notamment...)

L'appel d'offres est en cours de sorte qu'au moins un autre devis soit et vous sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Une provision complémentaire sera donc à voter lors de l'Assemblée Générale 2026.

VINGT-HUITIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) : Travaux piscine ETOILE – réparation d'une fuite sur le bassin – mandat aux Conseils Syndicaux Secondaires

Une fuite sur le bassin a été détectée lors des opérations d'hivernage 2024, une recherche de fuite doit être effectuée au cours du printemps 2025.

PROJET DE RESOLUTION :

En prévision d'une réparation qui serait à effectuer, les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine ETOILE » (ETOILE, SAINT HONORE, BRETEUIL, GEORGE V, BAGATELLE ET TUILERIES) décident de constituer une provision de 10.000 € qu'en cas de nécessité.

Pour faire face aux dépenses entraînées par les travaux de réparation de la fuite sur le bassin, les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine ETOILE » (ETOILE, SAINT HONORE, BRETEUIL, GEORGE V, BAGATELLE ET TUILERIES) autorisent les Conseils Syndicaux, sur demande écrite à faire procéder par le Syndic, au cours de l'année 2025 et dans la limite de **DIX MILLE (10.000) €uros** à procéder à un appel de fonds qui sera alors immédiatement exigible.

VINGT-NEUVIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) : Travaux piscine CONCORDE – ratification de travaux de réparation partielle de la plage

Afin de pouvoir ouvrir la piscine pour la saison 2025, nous avons dû procéder à la réfection partielle de la plage au niveau de l'accès principal au bassin.

PROJET DE RESOLUTION :

En conséquence, les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine CONCORDE », (CONCORDE, LA MUETTE, LOUVRE ET HOTEL MERCURE) décident de ratifier ces travaux et les dépenses afférentes à savoir :

- la somme de **HUIT MILLE (8.000) €uros** appelée sur le 3^{ème} trimestre de l'année 2025.

TRENTIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) : Travaux piscine SOLFERINO – ratification de travaux de réparation d'une fuite au niveau d'un skimmer

Afin de pouvoir ouvrir la piscine pour la saison 2025, nous avons dû procéder à la réparation d'une fuite située au niveau d'un des skimmer du bassin.

PROJET DE RESOLUTION :

En conséquence, les copropriétaires des résidences rattachées à la « piscine SOLFERINO », (SOLFERINO, CHAILLOT, SAINT MICHEL, AUTEUIL et TROCADERO) décident de ratifier ces travaux et les dépenses afférentes à savoir :

- la somme de **SIX MILLE (6.000) €uros** appelée sur le 3^{ème} trimestre de l'année 2025

III QUESTIONS PRESENTEES PAR LE CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL ET LE SYNDIC

TRENTIEME-ET-UNIEME QUESTION : (art 24) Contradiction entre deux résolutions présentées à une Assemblée Générale - décision

Le 19 octobre 2022, parmi les projets de résolutions inscrits à l'ordre du jour, figuraient une décision à prendre à la majorité qualifiée de l'article 25 valant délégation au Conseil Syndical Principal aux fins de déterminer la température de consigne des appartements, et une demande d'un copropriétaire visant à fixer la température à 19 °C.

La délégation au Conseil Syndical Principal avait reçu l'adhésion d'un plus grand nombre de copropriétaires (2.124.194 tantièmes – 3335 copropriétaires), celle présentée individuellement n'avait recueilli que 1.292.925 votes favorables (1922 copropriétaires).

Aujourd'hui, afin de fixer définitivement les règles lorsque des projets de résolutions contradictoires sont présentés par différents copropriétaires, par le conseil syndical et/ou le syndic, il est proposé à l'assemblée d'adopter le projet de résolution suivant :

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée décide que lorsque plusieurs projets de résolutions portant sur un même sujet se contredisant dans leurs termes sont présentés à la même Assemblée Générale, seul le projet de résolution ayant recueilli le plus grand nombre de voix est applicable.

TRENTE-DEUXIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Délégation à donner au conseil syndical principal aux fins de fixer la température dite « contractuelle » des logements)

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale prend note de la Synthèse jointe à la convocation de la présente Assemblée Générale et délègue au Conseil Syndical Principal la fixation de la température contractuelle étant précisé que celle-ci devra se situer entre 19 et 21 degrés.

Elle autorise le syndic à signer les avenants correspondants avec l'exploitant des installations de chauffage et le cas échéant à lui donner les instructions ad hoc.

IV- QUESTION PRESENTEE PAR UN COPROPRIETAIRE :

TRENTE-TROISIEME QUESTION : (art 24) Présentée par Monsieur BERGER Résidence Etoile – Charges Chauffage et Eau Chaude

PROJET DE RESOLUTION :

Informé par le Syndic que les Charges ci-dessus listées nous ont coûté précisément :

- 8 937 000 euros en 2023
- 5 959 000 euros en 2024

Et qu'il a été affiché (Annexe financière N°3) que lesdites Charges vont nous coûter :

- 11 574 000 euros en 2025 (73 % du TOTAL Budget de fonctionnement)
- 11 070 000 euros en 2026 (72 % du TOTAL), ces hausses résultant principalement de l'arrêt de la cogénération (Février 2025) et du paiement d'une annuité d'investissement de près de 1 270 000 euros jusqu'en 2037.

Il est demandé au Syndic :

- De fixer – au lendemain de l'assemblée générale du 19 juin 2025 - la consigne de température à 19 °, réduisant nos Appels de Charges de plus 600 000 euros / an,
- De rappeler - à de très nombreux copropriétaires qui ne l'ont pas encore réalisé - le bénéfice à équiper leurs fenêtres et baies vitrées en double vitrage, ces modernisations permettant immédiatement d'obtenir un ressenti amélioré générant progressivement une économie de Charges, préservant l'attractivité et la valeur patrimoniale de nos appartements.