

CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU MERCREDI 03 DÉCEMBRE 2025

Copropriété :
LA BOELE 82/96 ROUTE DE LONGPONT
91700 STE GENEVIEVE DES BOIS

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la résidence sise au 82/96 ROUTE DE LONGPONT , à STE GENEVIEVE DES BOIS (91700), sont priés de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra le

Mercredi 03 décembre 2025 à 19:00

à

SALLE DU CANAL

5 ALLEE BENJAMIN MOLOISE

91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

Nous vous serions très obligés de bien vouloir assister à cette réunion. En cas d'empêchement, vous pourrez vous faire représenter par un mandataire muni d'un pouvoir régulier ci-joint. Vous avez également la possibilité de voter par correspondance à l'aide du bulletin de vote, ci-joint, qu'il convient de nous retourner par courrier ou par mail à l'adresse suivante : s.chartol@abpweb.fr (si vous participez physiquement à l'assemblée générale, il n'est pas nécessaire de retourner ce bulletin de vote).

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Syndic

ORDRE DU JOUR

1. DESIGNATION DU BUREAU

1.1 ELECTION DU PRESIDENT

1.2 ELECTION DES SCRUTATEURS

1.2.1 ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR

1.2.2 ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR

1.3 ELECTION DU SECRETAIRE

2. RENOVATION ENERGETIQUE

3. SCENARIO 3

3.1 ISOLATION, RAVALEMENT DES FACADES ET DES PLANCHERS BAS

3.1.1 VOTE DES TRAVAUX

3.1.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.1.2.1 SOCATEB

3.1.2.2 SEEF

3.1.2.3 BML

3.1.2.4 COMBET ENVIRONNEMENT

3.2 ETANCHEITE ET ISOLATION TOITURES

3.2.1 VOTE DES TRAVAUX

3.2.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.2.2.1 ENERPUR

3.2.2.2 SOCATEB

3.2.2.3 BML

3.2.2.4 TTREBAT

3.3 MENUISERIES COLLECTIVES

3.3.1 VOTE DES TRAVAUX

3.3.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.3.2.1 M4S

3.3.2.2 PROTECH

3.4 MENUISERIES INDIVIDUELLES

3.4.1 VOTE DES TRAVAUX

3.4.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.4.2.1 M4S

3.4.2.2 PROTECH

3.5 REMPLACEMENT DES VOLETS ROULANTS

3.5.1 DECISION

3.5.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.5.2.1 M4S

3.5.2.2 PROTECH

3.6 CHAUDIERES INDIVIDUELLES

3.6.1 VOTE DES TRAVAUX

3.6.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.6.2.1 BML-THOISON

3.6.2.2 GARANKA

3.6.2.3 MG CONSTRUCTION

3.7 PLOMBERIE

3.7.1 VOTE DES TRAVAUX

3.7.2 CHOIX DES ENTREPRISES

3.7.2.1 BML-THOISON

3.7.2.2 HABITAT CONFORT SERVICE

3.8 VENTILATION MECANIQUE

3.8.1 VOTE DES TRAVAUX

3.8.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.8.2.1 BML-THOISON

3.8.2.2 AIRPUR

3.8.2.3 NEOTHERM

3.9 REFECTION ELECTRICITE DES BATIMENTS

3.9.1 VOTE DES TRAVAUX

3.9.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.9.2.1 STPEE

3.9.2.2 LMCE

3.9.2.3 EDEN

3.9.2.4 DDF

3.10 CONTROLE D'ACCES BATIMENTS

3.10.1 VOTE DES TRAVAUX

3.10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.10.2.1 STPEE

3.10.2.2 LMCE

3.10.2.3 EDEN

3.10.2.4 DDF

3.11 FERMETURE DES ESPACES LIBRES DANS LES SOUS-SOL

3.11.1 VOTE DES TRAVAUX

3.11.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.11.2.1 EG NOVA

3.11.2.2 PICARD

3.12 CREATION D'UN LOCAL CONTENEUR SUR LE PARKING P1

3.12.1 VOTE DES TRAVAUX

3.12.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

3.12.2.1 PICARD

3.12.2.2 TERE

3.13 REFECTION DU COFFRET ELECTRIQUE COMMANDANT L'ENSEMBLE DES ECLAIRAGES PARKING ET DES BORNES LUMINEUSES PIETONS

3.13.1 VOTE DES TRAVAUX

3.13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE D'ELECTRICITE

3.13.2.1 STPEE

3.13.2.2 DDF

3.13.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE VRD (Voirie et réseaux divers)

3.13.3.1 TERE

3.13.3.2 DDF

4. SCENARIO 2 : AJOUT DE LA RESIDENTIALISATION

4.1 VOTE DES TRAVAUX RESIDENTIALISATION

4.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

4.2.1 L'ENTREPRISE POUR LA CLOTURE ET METALLERIE

4.2.1.1 TIG MAG

4.2.1.2 PICARD

4.2.2 L'ENTREPRISE POUR LE CONTROLE D'ACCES

4.2.2.1 STPEE

4.2.2.2 EDEN

5. SCENARIO 1

5.1 VRD (Voirie et réseaux divers)

5.1.1 VOTE SUR LES TRAVAUX

5.1.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE VRD

5.1.2.1 TERE

5.1.2.2 ACCES TP

5.1.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ELECTRICITE

5.1.3.1 STPEE

5.1.3.2 EDEN

6. BUDGET ALEAS

7. HONORAIRES MAITRISE D'OEUVRE

8. HONORAIRES AMO (assistant maîtrise d'ouvrage)

9. CONTROLE TECHNIQUE

10. COORDINATEUR SPS

11. ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

12. HONORAIRES DU SYNDIC POUR LES TACHES DE SUIVI DE GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE RELATIVES A CES TRAVAUX

13. BUDGET TOTAL ET FINANCEMENT

13.1 BUDGET TOTAL

13.2 FINANCEMENT

14. MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR PROCEDER A L'OUVERTURE D'UN COMPTA BANCAIRE SEPARÉ SPECIFIQUE TRAVAUX AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

15. POUVOIR DONNER AU SYNDIC POUR DEPOSER TOUTE DEMANDE DE SUBVENTION POUR LE COMPTE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LA BOELE

16. SOUSCRIPTION D'UN PRET COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS
17. SOUSCRIPTION DE L'ECO PRET A TAUX ZERO
18. DELEGATION DE POUVOIR PREVUE AU IV DE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
19. PRET COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE "COPRO 100"

-----0000000-----

PROJETS DE RESOLUTION

**Copropriété :82/96 ROUTE DE LONGPONT
91700 STE GENEVIEVE DES BOIS**

1 **DESIGNATION DU BUREAU**

1.1 **ELECTION DU PRESIDENT** *Majorité art. 24*

Résolution mise au vote :

L'assemblée nomme le Président de séance en la personne de :

1.2 **ELECTION DES SCRUTATEURS**

1.2.1 **ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR** *Majorité art. 24*

Résolution mise au vote :

L'assemblée nomme le premier scrutateur en la personne de :

1.2.2 **ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR** *Majorité art. 24*

Résolution mise au vote :

L'assemblée nomme le second scrutateur en la personne de :

1.3 **ELECTION DU SECRETAIRE** *Majorité art. 24*

Résolution mise au vote :

L'assemblée désigne , représentant le syndic, en qualité de secrétaire de séance.

2 **RENOVATION ENERGETIQUE**

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale de juin 2024, une étude de rénovation énergétique de la copropriété a été menée par le cabinet REALISA assisté de la société Vert Durable pour la partie Assistance à maîtrise d'ouvrage.

Vous trouverez, ci-joint :

- Note du conseil syndical
- Le rapport d'appel d'offre
- Les offres détaillées des entreprises
- Le plan de travaux récapitulant les offres mieux disantes établie par l'AMO

Le CCTP de ces travaux est consultable sur notre extranet.

Les travaux sont soumis au vote suivant trois scénarios. Pour aider au vote, une fiche explicative a été fournie avec la convocation.

Les scénarios sont décrits comme suit :

Scénario 3 : minimum

- Isolation bâtiments : façades, toitures, plafond sous-sol
- Changements des menuiseries collectives dans les escaliers
- Changement des menuiseries individuelles
- Changement des volets par des volets roulants
- Pose d'une chaudière à condensation (HPE) dans les logements
- Plomberie (EU cuisine + vannes EF + calorifuge EF + purge compteurs gaz)
- Ventilation mécanique
- Réfection de l'électricité des bâtiments (compris mise aux normes)
- Contrôle d'accès bâtiment : accès aux hall et sous-sols par badge
- Fermeture des espaces libres dans les sous-sols
- Local conteneurs P1-Coffret électrique extérieur et Bornes lumineuses piétons
- Coffret électrique parking
- Aléas budget

Scénario 2 : Scénario 3 + résidentialisation (clôture)

Scénario 1 : Scénario 2 + Eclairage parking (pose des candélabres en D, B et A) + réfection des parkings (enrobés - aménagement du parking A proche Boële avec des dalles stabilisatrices végétalisées - création de places de parking face au bâtiment D)

Cependant, nous attirons votre attention sur le fait que l'ensemble des travaux des résolutions 3.1 à 3.10 doit être voté pour prétendre au maximum des subventions de l'ANAH, qui nécessite d'atteindre 50 % d'économies d'énergie.

L'ensemble des travaux proposés seront répartis selon la clé de charges générales (sauf les travaux de nature privative - fenêtres, volets et chaudières).

3 **SCENARIO 3**

3.1 **ISOLATION, RAVALEMENT DES FACADES ET DES PLANCHERS BAS**

3.1.1 **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'Assemblée Générale approuve la réalisation des travaux d'isolation de façades et des planchers bas des rez-de-chaussées, y compris ravalement des façades et des portes de boxes. Lot 1 +1.1 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 2 050 055 € TTC.

3.1.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.1.2.1 **SOCATEB** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise SOCATEB.

3.1.2.2 **SEEF** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise SEEF

3.1.2.3 **BML** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise BML.

3.1.2.4 **COMBET ENVIRONNEMENT** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise COMBET ENVIRONNEMENT.

3.2 **ETANCHEITE ET ISOLATION TOITURES**

3.2.1 **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve la réalisation des travaux d'isolation et de réfection de l'étanchéité de la toiture. Lot 2 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 443 264 € TTC.

3.2.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.2.2.1 **ENERPUR** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise ENERPUR.

3.2.2.2 **SOCATEB** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise SOCATEB.

3.2.2.3 **BML** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise BML.

3.2.2.4 **TTREBAT** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise TTREBAT.

3.3 **MENUISERIES COLLECTIVES**

3.3.1 **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve le remplacement des fenêtres sur les parties communes et de la porte d'entrée d'immeuble (y compris la création d'une 2ème porte sur les entrées pour créer un SAS) lot 3 du plan de travaux joint et le remplacement des boîtes aux lettres.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 292 369 € TTC.

3.3.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.3.2.1 **M4S** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise M4S.

3.3.2.2 **PROTECH** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise PROTECH.

3.4 **MENUISERIES INDIVIDUELLES**

3.4.1 **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve les travaux de remplacement des fenêtres privatives. Ces travaux sont obligatoires au titre de l'article 25 f. de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant de travaux d'intérêt collectif, sauf si les propriétaires sont en mesure de justifier de travaux équivalents dans les 10 années précédentes. Le coût est réparti uniquement sur les propriétaires concernés. Lot 3.1 du plan de travaux joint.

3.4.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.4.2.1 **M4S** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise M4S.

3.4.2.2 **PROTECH** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise PROTECH.

3.5 **REPLACEMENT DES VOLETS ROULANTS**

3.5.1 **DECISION** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale autorise les copropriétaires qui le souhaitent à opter, individuellement, pour la pose de volets roulants (les volets existants sont supprimés) Le coût est réparti uniquement sur les propriétaires concernés. Lot 3.1 du plan de travaux joint.

3.5.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.5.2.1 **M4S** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise M4S.

3.5.2.2 **PROTECH** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise PROTECH.

3.6 **CHAUDIERES INDIVIDUELLES**

3.6.1 **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve les travaux de remplacement de toutes les chaudières gaz existantes par des chaudières à condensation. Ces travaux sont obligatoires, s'agissant de travaux d'intérêt collectif. Sans ces travaux il n'est pas possible d'atteindre 50 % d'économie d'énergie.

A noter que le surcoût de travaux est compensé par les subventions supplémentaires obtenues en dépassant le seuil de 50 % d'économie d'énergie. Le coût du remplacement des chaudières est réparti unitairement et non aux tantièmes.

Ces travaux nécessitent le chemisage des conduits d'évacuation des condensats, le traitement des conduits shunt, lot 7.3 du plan de travaux joint.

3.6.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.6.2.1 **BML-THOISON** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise BML-THOISON.

3.6.2.2 **GARANKA** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise GARANKA.

3.6.2.3 **MG CONSTRUCTION** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise MG CONSTRUCTION.

3.7 **PLOMBERIE**

3.7.1 **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve la réfection des canalisations d'eaux usées cuisines, des vannes d'eau froide sous-sol, dépose de la purge compteurs gaz et réfection du calorifuge des canalisations eau froide sous-sol. Lot 7.1 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 188 975 € TTC.

3.7.2 **CHOIX DES ENTREPRISES**

3.7.2.1 **BML-THOISON** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise BML-THOISON.

3.7.2.2 **HABITAT CONFORT SERVICE** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise HABITAT CONFORT SERVICE.

3.8 **VENTILATION MECANIQUE**

3.8.1 **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve les travaux de création d'une ventilation de type hygro B. Si ces travaux n'étaient pas votés, les risques de phénomène de pont thermique (condensation et moisissures) vont s'accroître et ne seront pas garantis. Lot 8 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 223 918 € TTC

3.8.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.8.2.1 BML-THOISON Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise BML-THOISON.

3.8.2.2 AIRPUR Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise AIRPUR.

3.8.2.3 NEOTHERM Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise NEOTHERM.

3.9 REFECTION ELECTRICITE DES BATIMENTS

3.9.1 VOTE DES TRAVAUX Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve la réfection de l'électricité des parties communes des bâtiments (tableaux électriques non conformes, câblerie et luminaire à reprendre suite isolation des caves). Lot 4.1 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 176 707 € TTC

3.9.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.9.2.1 STPEE Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise STPEE.

3.9.2.2 LMCE Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise LMCE.

3.9.2.3 EDEN Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise EDEN.

3.9.2.4 DDF Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise DDF.

3.10 CONTROLE D'ACCES BATIMENTS

3.10.1 VOTE DES TRAVAUX Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve le remplacement du contrôle d'accès sur les portes d'entrée des bâtiments par un vidéophone équipé d'une centrale VIGIK (sont prévus 2 badges pour un T2, 3 pour un T3, 4 pour un T4, il sera possible d'en acquérir d'autres). Lot 5.1 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 87 782 € TTC

3.10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

3.10.2.1 STPEE Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise STPEE.

3.10.2.2 LMCE Majorité art. 25/25-1

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise LMCE.

- 3.10.2.3** **EDEN** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise EDEN.
- 3.10.2.4** **DDF** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise DDF.

3.11 **FERMETURE DES ESPACES LIBRES DANS LES SOUS-SOL**

- 3.11.1** **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale approuve la fermeture des espaces libres au sous-sol. Lot 6.1 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 26 400 € TTC.

3.11.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

- 3.11.2.1** **EG NOVA** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise EG NOVA.
- 3.11.2.2** **PICARD** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise PICARD.

3.12 **CREATION D'UN LOCAL CONTENEUR SUR LE PARKING P1**

- 3.12.1** **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale approuve la création d'un local conteneur sur le parking P1. Lot 9.4 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 23 100 € TTC.

3.12.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE**

- 3.12.2.1** **PICARD** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise PICARD.
- 3.12.2.2** **TERE** *Majorité art. 25/25-1*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise TERE.

3.13 **REFECTION DU COFFRET ELECTRIQUE COMMANDANT L'ENSEMBLE DES ECLAIRAGES PARKING ET DES BORNES LUMINEUSES PIETONS**

- 3.13.1** **VOTE DES TRAVAUX** *Majorité art. 24*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale approuve la réfection de l'alimentation électrique des candélabres extérieur. Lot 4.4 + 9.3 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 90 225 € TTC.

3.13.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE D'ELECTRICITE**

- 3.13.2.1** **STPEE** *Majorité art. 24*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise STPEE.
- 3.13.2.2** **DDF** *Majorité art. 24*
Résolution mise au vote :
L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise DDF.

3.13.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE VRD (Voirie et réseaux divers)

3.13.3.1 TERE *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise TERE

3.13.3.2 DDF *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise DDF.

4 SCENARIO 2 : AJOUT DE LA RESIDENTIALISATION

Scénario 2 : Scénario 3 + résidentialisation

4.1 VOTE DES TRAVAUX RESIDENTIALISATION *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve la fermeture de la résidence à l'aide de :

- Clôture de type treillis soudés vert de 2m de hauteur.
 - de 4 portails véhicules ouvrant à la française
 - de 5 portillons piétons
 - Contrôle d'accès : émetteurs pour les portails et vidéophone plus badges sur les portillons
 - Réfection de l'allée du bâtiment C
 - Création d'une zone de dépose containers en bordure de clôture au niveau du parking derrière le bâtiment F
- Lots 5.2/6.2/6.3/4.3/9.2 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 385 057 € TTC

4.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

4.2.1 L'ENTREPRISE POUR LA CLOTURE ET METALLERIE

4.2.1.1 TIG MAG *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise TIG MAG.

4.2.1.2 PICARD *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise PICARD.

4.2.2 L'ENTREPRISE POUR LE CONTROLE D'ACCES

4.2.2.1 STPEE *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise STPEE.

4.2.2.2 EDEN *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise EDEN.

5 SCENARIO 1

Scénario 1 : Scénario 2 + 3 + réfection des parkings et trottoirs + réfection alimentation des candélabres extérieurs.

5.1 VRD (Voirie et réseaux divers)

5.1.1 VOTE SUR LES TRAVAUX *Majorité art. 24*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve la réfection des parkings (Aménagement du parking A proche Boële avec des dalles stabilisatrices végétalisées - réfection des enrobés des parkings B/C/D/E - Création de place devant le Bat. D) + trottoirs + réfection de l'alimentation électrique des candélabres extérieur. Lot 9.1 + 4.2 du plan de travaux joint.

Budget selon l'entreprise la mieux disante = 332 683 € TTC.

5.1.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE VRD

Les entreprises sont présentées dans l'ordre de leur notation aux termes de l'appel d'offres.

5.1.2.1 TERE *Majorité art. 24*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise TERE.

5.1.2.2 ACCES TP *Majorité art. 24*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise ACCES TP.

5.1.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ELECTRICITE

5.1.3.1 STPEE *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise STPEE.

5.1.3.2 EDEN *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de retenir le devis de l'entreprise EDEN.

6 BUDGET ALEAS *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

Budget : 5 % du montant des travaux votés.

7 HONORAIRES MAITRISE D'OEUVRE *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

L'assemblée générale approuve le pourcentage de rémunération de REALISA sur les travaux votés qui est de 6 % du montant des travaux votés TTC.

La répartition se fera proportionnellement aux travaux votés sur chaque bâtiment

8 HONORAIRES AMO (assistant maîtrise d'ouvrage) *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

L'assemblée générale approuve le montant des honoraires de VERT DURABLE qui est de 35 053.00 € TTC (financés en partie par des subventions)

La répartition se fera proportionnellement aux travaux votés sur chaque bâtiment.

9 CONTROLE TECHNIQUE *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

L'assemblée générale approuve le montant des honoraires du contrôle technique qui sont de 12 096.00 € TTC.

10 COORDINATEUR SPS *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

L'assemblée générale approuve le montant des honoraires du coordinateur SPS qui sont de 13 824.00 € TTC

11 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

L'assemblée générale approuve la souscription d'un contrat d'assurance DO pour un montant à hauteur de 1.7 % du montant total voté (travaux + honoraires divers)

12 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LES TACHES DE SUIVI DE GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE RELATIVES A CES TRAVAUX *Majorité art. 25/25-1*

Les honoraires syndic couvrent :

- La garantie financière des fonds détenus au titre des travaux
- La tenue de la comptabilité du chantier
- La participation aux réunions de chantier
- Le traitement administratif des dossiers de prêt et de subventions
- La gestion et le suivi des prêts

Les honoraires s'élèvent à :

1.7 % du montant HT des travaux si leur montant est inférieur à 4 000 000.00 € TTC

1.6 % du montant HT des travaux entre 4 000 000.00 € et 5 000 000.00 € TTC

1.5 % du montant HT des travaux au-delà de 5 000 000.00 € TTC

Résolution mise au vote:

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale approuve les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet des précédentes résolutions qui s'élèvent à ... HT du montant HT des travaux.

13 **BUDGET TOTAL ET FINANCEMENT**

13.1 **BUDGET TOTAL** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

Au regard des votes précédents, le budget total à financer est de € TTC (hors option privative).

Les travaux propres à un bâtiment seront répartis sur les tantièmes de ce bâtiment uniquement.

13.2 **FINANCEMENT** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à 1 appel de fonds : soit le 1er avril 2026.

14 **MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR PROCEDER A L'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARÉ SPECIFIQUE TRAVAUX AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

Après en avoir délibéré l'assemblée générale s'engage à ouvrir un compte bancaire séparé "spécifique travaux" au nom du Syndicat des copropriétaires de la résidence LA BOELE située 82/96 route de longpont 91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS afin notamment de pouvoir percevoir les subventions publiques pour les travaux décidés lors de la présente assemblée générale.

15 **POUVOIR DONNER AU SYNDIC POUR DEPOSER TOUTE DEMANDE DE SUBVENTION POUR LE COMPTE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LA BOELE** *Majorité art. 25/25-1*

Résolution mise au vote:

L'assemblée générale, après délibération, décide de donner pouvoir au syndic pour déposer toute demande de subvention pour le compte du syndicat des copropriétaires et engager les démarches nécessaires auprès des différents organismes financeurs.

16 **SOUSCRIPTION D'UN PRET COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS**

Majorité art. 25/25-1

Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné exclusivement au préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés (PRÊT COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS).

Résolution mise au vote:

Afin de permettre la réalisation des travaux votés lors de la présente assemblée générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires dont l'objet unique sera le préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour, confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Solliciter la CEIDF en vue de la mise en place d'un dispositif de préfinancement des subventions publiques octroyées au syndicat des copropriétaires, sous forme d'un prêt-relais, au nom du syndicat de copropriétaires, et lui communiquer à ce titre les décisions attributives originales des subventions,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt tenant compte notamment du montant des subventions attribuées,
- Accomplir toutes formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel,
- Appeler auprès des copropriétaires, dès l'acceptation du projet de contrat de prêt par l'assemblée générale, le montant des intérêts prévisionnels figurant au projet de contrat de prêt, afin de le verser sur le compte spécifique Travaux ouvert à la CEIDF au plus tard à la fin des travaux,
- Percevoir en lieu et place du syndicat des copropriétaires le montant des subventions préfinancées et en déléguer le bénéfice à la CEIDF pour virement au compte spécifique travaux ouvert au nom du syndicat des copropriétaires à l'effet d'en affecter le montant au remboursement du prêt relais consenti.

Il est rappelé à ce titre que :

- La mise en place du dispositif de préfinancement des subventions publiques est exonérée de frais de dossier et la gestion du compte spécifique travaux s'effectue sans frais pour le syndicat des copropriétaires,

- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour le montant estimé de subventions à obtenir. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur et des montants des subventions effectivement notifiées au syndicat,
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts de dépenses non subventionnées,
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place de ce dispositif pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de travaux hors subventions.

17 **SOUSCRIPTION DE L'ECO PRET A TAUX ZERO** *Majorité art. 25/25-1*

Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un éco-prêt à taux zéro au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de travaux de rénovation énergétique au bénéfice des seuls copropriétaires éligibles décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (ECO-PTZ « COPROPRIETE »)

Résolution mise au vote:

Afin de permettre la réalisation des travaux de rénovation énergétique votés lors de la présente assemblée générale, y compris le financement des frais et honoraires éligibles y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un éco-prêt à taux zéro au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance, d'une part, des conditions réglementaires d'éligibilité à l'éco-prêt à taux zéro, et d'autre part, des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires éligibles qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro,
- Solliciter un éco-prêt à taux zéro auprès de la CEIDF, dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux et du financement des frais de garantie de l'emprunt, dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro, et comprenant une proposition d'engagement de caution de la CEGC,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat d'éco-prêt à taux zéro au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participant à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro et de la durée de remboursement retenue,
- Accomplir toutes formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel,
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser à la CEIDF tous les justificatifs de réalisation des travaux conformément à la réglementation de l'éco-prêt à taux zéro.

Il est rappelé à ce titre que :

- L'éco-prêt à taux zéro est l'un des dispositifs du plan gouvernemental de rénovation énergétique de l'habitat. Il permet de financer la rénovation énergétique des logements, et ainsi de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.
- La prise en charge des intérêts correspondant au montant de cet emprunt est intégralement assurée par l'Etat.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite du montant de leur quote-

part de dépenses éligibles, auquel s'ajouteront les frais de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;

- L'éco-prêt à taux zéro est réservé aux logements utilisés en tant que résidence principale (ou destinés à l'être dans les six mois suivant la fin des travaux) détenus par des personnes physiques ou par une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés dont au moins l'un des associés est une personne physique.
- Conformément à la réglementation, si le logement n'était plus utilisé en tant que résidence principale, la quote-part restant due deviendrait immédiatement exigible.
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, du nombre de copropriétaires participant à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt, dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro en copropriété, et de la durée de remboursement retenue.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'éco-prêt à taux zéro doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois.
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts des dépenses non financées par l'éco-prêt à taux zéro ou par un autre emprunt collectif.
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par un emprunt collectif.
- La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des prêts prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
- Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisant expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus.

18 DELEGATION DE POUVOIR PREVUE AU IV DE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 *Majorité art. 25/25-1*

Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.

Résolution mise au vote:

L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

19 PRET COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE "COPRO 100" *Majorité art. 25/25-1* **Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100**

Résolution mise au vote:

Afin de permettre la réalisation des travaux votés lors de la présente assemblée générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses. Cette notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.
- Solliciter un prêt auprès de la CEIDF dont le montant ne pourra dépasser la somme des dépenses dues par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt.

- Accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale.
- Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux (ou d'acquisition des parties communes) et frais annexes. A cet égard, les prélèvements seront effectués par la CEIDF en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat.
- Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la CEGC afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel.
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.
- Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.