



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE générale ordinaire du 13/12/2022

34 RUE SAINT DOMINIQUE 75007

PARIS, le 13/12/2022

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence
34 RUE SAINT DOMINIQUE 75007
34 RUE SAINT DOMINIQUE
75007 PARIS

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire
le 13/12/2022
Cabinet GRIFFATON ET MONTREUIL
Salle 1er étage : HAUSSMAN
129, rue de l'Université
75007 PARIS

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

- 01) Désignation du Président de séance**
- 02) Désignation des scrutateurs**
 - 2.1) Désignation des scrutateurs**
- 03) Désignation du secrétaire de séance**
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022**
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**
- 07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
 - 7.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 08) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic**
 - 8.1) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du**

G sg f MI

contrat de syndic

09) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

10) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

10.1) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

11) Désignation des membres du conseil syndical

11.1) Désignation des membres du conseil syndical

11.2) Désignation des membres du conseil syndical

11.3) Désignation des membres du conseil syndical

11.4) Désignation des membres du conseil syndical

11.5) Désignation des membres du conseil syndical

11.6) Désignation des membres du conseil syndical

11.7) Désignation des membres du conseil syndical

11.8) Désignation des membres du conseil syndical

12) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical

12.1) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical

13) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

13.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

14) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

14.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

15) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

15.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

16) Service d'urgence et d'assistance téléphonique 24/24 - Adhésion à la convention de prestations de services

16.1) Service d'urgence et d'assistance téléphonique 24/24 - Adhésion à la convention de prestations de services

17) A la demande de Mme VAN RIJCKEVORSEL : transmission des coordonnées des propriétaires sur un annuaire

18) Décision à prendre concernant la location meublée à courte durée illégale dans l'immeuble

19) Décision à prendre concernant le vote d'une provision pour la saisie immobilière des lots 44 et 45 de M. HELIN MARKKU

20) Ratification des travaux de structure renforcement des solives dans l'appartement au 3ème étage du bâtiment B

20.1) Financement des travaux votés à la résolution 20 par utilisation du fonds travaux ALUR

20.2) Financement des travaux votés à la résolution 20 par utilisation du fonds travaux

C

SG

MT

ALUR

21) Décision à prendre concernant les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

21.1) Décision à prendre concernant les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

21.2) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

21.3) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

21.4) Financement des travaux votés à la résolution 21 par utilisation du fonds travaux ALUR

21.5) Financement des travaux votés à la résolution 21 par utilisation du fonds travaux ALUR

22) Décision à prendre concernant l'étude à engager pour la réfection de la couverture des immeubles

22.1) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'architecte

22.2) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'architecte

23) Décision à prendre concernant l'intervention d'une société de plomberie pour établir un diagnostic de l'ensemble des logements pour identifier les désordres en parties communes et parties privatives

23.1) Mandat au conseil syndical pour le choix de la société de plomberie pour établir un diagnostic de l'ensemble des logements pour identifier les désordres en parties communes et parties privatives

23.2) Mandat au conseil syndical pour le choix de la société de plomberie pour établir un diagnostic de l'ensemble des logements pour identifier les désordres en parties communes et parties privatives

24) Nouvelles obligations réglementaires : Décision à prendre concernant l'élaboration du plan pluriannuel de travaux comprenant le diagnostic technique global et le diagnostic de performance énergétique collectif

25) En cas de refus de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux, décision à prendre concernant l'élaboration du seul Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DPEC)

26) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet

27) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

28) Point d'information concernant le remplacement des fenêtres des parties privatives

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

27 copropriétaire(s) sur 91 sont présents ou représentés, soit 4162 tantièmes sur le total de 10341 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : AVIGNON BRUNO (86) - BATAILLE Véronique (60) - CADOT Alain (63) - CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - CINEPAR (188) - CINEPAR (177) - DELAREUX Sandrine (33) - DOMINIC GERANT MONSIEUR GERARD VIET (64) -

C sg P 15

EVARD SERGE (98) - BANCEL Pierre-Yves (99) Représenté par EVARD SERGE - FARRET (44) - GRAFF Sylvie (197) - HUSS-GASTONE Nicole (169) - CAPELLE (79) Représenté par HUSS-GASTONE Nicole - DE ANDIA Philippe (178) Représenté par HUSS-GASTONE Nicole - MIMOSA (64) Représenté par HUSS-GASTONE Nicole - LAUCASAN MLE FUHRER Sandrine (98) - LEMOINE Jean-Claude (101) - LEMOINE Etienne (38) Représenté par LEMOINE Jean-Claude - MEZIERE-VIGREUX (98) - SANNIER-EVARD CLAUDINE (104) - SCP TSE (377) - SAUVIN Catherine SARL SAUFI 1 (970) Représenté par SCP TSE - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141) - VAN RIJCKEVORSEL Alix (70) - VIVAVAL (404)

64 copropriétaire(s) sur 91 sont absents et non représentés, soit 6179 tantièmes sur le total de 10341 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : A & T (520) - APELOJG Sylvie (65) - ARTES AURELIE (18) - BALMAS représenté par (116) - BEAUFEREY Roger (62) - BERGEROT-PAQUET (98) - BIDAULT Pierre (54) - BOTTINO (92) - CHELLES (62) - CLEMENT JEAN (98) - COMPAIN-HSU (77) - DE BELENET (60) - DE DREUILLE MAXENCE (121) - DE SEGUIN DES HONS - ROLLIN (107) - DI CAMILLO RENATO (211) - DUFFIELD (64) - DUMEY Denise (64) - ENGINGER Louis (64) - FANOUILAIRE Eric (202) - GAILLARD CHEZ MR GAILLARD DOMINIQUE (90) - GRADECK Daniel (115) - GROSFUGUEL RAMON & CLAIRE (63) - GUENIER - DEVILLER (126) - HAENEL Roberto (98) - HELIN MARKKU (72) - JAMET Pascal (54) - JEANJEAN SOPHIE (33) - JOLY de SAILLY de NAYS (44) - KNIEPER ROLF (128) - KONSBRUCK - SCHMITZ (159) - LA RENAISSANCE (64) - LADOUCETTE Patrick (105) - LAFONT SOPHIE (33) - LE GALLAIS (89) - LEBLANC Jeannine (38) - LES PINS (160) - LETOURNEAU Gilbert ou Aline (48) - LIGER Herve (96) - LOISON Eric (64) - MAMIE Mireille (91) - MARIGNAC Lucie (64) - MARTY Chantal (60) - MEDKOUR Bachir (33) - MESSENSEE Caroline (339) - MONNIER Jean-Pierre (64) - MOSNIER Michel (60) - MUGUET Flore (80) - NICOLAS Bernard (93) - PIERRE BENJAMIN (63) - POPINEAU Jean-Marc (64) - RAGOT Marie-Jeanne (125) - RAINGEVAL XAVIER (77) - RODEN Claudia (98) - ROLLAND de CHAMBAUDOIN d ERCEVILLE Eric (64) - SAUVIN Marion (225) - SE-UNSA (98) - SILVE OLIVIER (33) - SIMHA René (88) - SOLLET (166) - STETA ANNICK (64) - SZABO Talabor (64) - VADE Sabine (64) - WURTZ Francis (76) - WURTZ Jean-Pierre (92)

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 16:00 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, il est passé au vote de la première résolution.

G

4/40
Sg fmi

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne HUSS-GASTONE Nicole en qualité de Président de séance.

En application de l'article 15-1 du décret du 17/03/1967, les pouvoirs adressés directement au syndic, sans indication du nom du mandataire, ont été remis au

Président du Conseil Syndical

OU à un membre du Conseil Syndical

OU au Président de séance désigné par l'assemblée en l'absence de membres du conseil syndical.

Ce dernier a remis les pouvoirs qui lui ont été confiés à un copropriétaire présent.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 3346 tantièmes / 3346 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 9 copropriétaire(s) totalisant 816 tantièmes/ 4162 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - CADOT Alain (63) - CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DOMINIC GERANT MONSIEUR GERARD VIET (64) - LAUCASAN MLLE FUHRER Sandrine (98) - MEZIERE-VIGREUX (98) - SANNIER-EVRARD CLAUDINE (104) - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

L'assemblée désigne HUSS-GASTONE Nicole en qualité de scrutateur.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 3346 tantièmes / 3346 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 9 copropriétaire(s) totalisant 816 tantièmes/ 4162 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - CADOT Alain (63) - CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DOMINIC GERANT MONSIEUR GERARD VIET (64) - LAUCASAN MLLE FUHRER Sandrine (98) - MEZIERE-VIGREUX (98) - SANNIER-EVRARD CLAUDINE (104) - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

2.1) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne VIVAVAL en qualité de scrutateur.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 3346 tantièmes / 3346 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 9 copropriétaire(s) totalisant 816 tantièmes/ 4162 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - CADOT Alain (63) - CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DOMINIC GERANT MONSIEUR GERARD VIET (64) - LAUCASAN MLLE FUHRER Sandrine (98) - MEZIERE-VIGREUX (98) - SANNIER-EVRARD CLAUDINE (104) - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

03) Désignation du secrétaire de séance

Article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4162 tantièmes / 4162 tantièmes.

Résolution adoptée

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Sans vote

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et du rapport du syndic (Compte Rendu de Gestion annexé à la présente assemblée).

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

54 PNT

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Article 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Arrivent en cours de résolution : MUGUET Flore (80)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4144 tantièmes / 4144 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes/ 4242 tantièmes.

LAUCASAN Mlle FUHRER Sandrine (98)

Résolution adoptée

06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé

Article 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 25 copropriétaire(s) totalisant 3994 tantièmes / 4144 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 150 tantièmes / 4144 tantièmes.

MUGUET Flore (80) - VAN RIJCKEVORSEL Alix (70)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes/ 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98)

Résolution adoptée

07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralie Griffaton et Montreuil dont le siège social est 129, Rue de l'Université immatriculé au registre des commerces et sociétés de PARIS sous le numéro 592 057 970 00036, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 012 196 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS EN DATE DU 01/07/2022 et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS située 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX .

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 01/01/2023 pour se terminer le 30/12/2024.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour la période du :

- 01/01/2023 au 30/12/2023 à la somme de 21088.33 euros HT soit, 25306.00 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée.

Les honoraires seront revalorisés chaque année à la date anniversaire du contrat et selon les modalités précisées au contrat de syndic joint. L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4162 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 80 tantièmes / 10341 tantièmes.

MUGUET Flore (80)

Résolution revotée à l'article ci-après.

7.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25.1

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralia Griffaton et Montreuil dont le siège social est 129, Rue de l'Université immatriculé au registre des commerces et sociétés de PARIS sous le numéro 592 057 970 00036, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 012 196 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS EN DATE DU 01/07/2022 et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS située 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX .

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 01/01/2023 pour se terminer le 30/12/2024.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour la période du :

- 01/01/2023 au 30/12/2023 à la somme de 21088.33 euros HT soit, 25306.00 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée.

Les honoraires seront revalorisés chaque année à la date anniversaire du contrat et selon les modalités précisées au contrat de syndic joint. L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4162 tantièmes / 4242 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 80 tantièmes / 4242 tantièmes.

MUGUET Flore (80)

Résolution adoptée

C SQ J II

08) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic

Article 25

Rappel de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi "ELAN" n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 203 et l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 20 :

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article (arrêté en attente). Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. »

En conséquence, l'assemblée générale, considérant que les copropriétaires peuvent, dérogation ou non, toujours le demander comme cela était possible avant la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide de dispenser expressément le conseil syndical de son obligation de procéder à la mise en concurrence du syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4162 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 80 tantièmes / 10341 tantièmes.

MUGUET Flore (80)

Résolution revotée à l'article ci-après.

8.1) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic

Article 25.1

Rappel de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi "ELAN" n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 203 et l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 20 :

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article (arrêté en attente). Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. »

En conséquence, l'assemblée générale, considérant que les copropriétaires peuvent, dérogation ou non, toujours le demander comme cela était possible avant la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide de dispenser expressément le conseil syndical de son obligation de procéder à la mise en concurrence du syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4162 tantièmes / 4242 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 80 tantièmes / 4242 tantièmes.

MUGUET Flore (80)

Résolution adoptée

09) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Article 24

L'assemblée générale fixe à 121370.00 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

La réserve est égale à 1/6ème du budget.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

C SG PFI

10) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

Article 25

Pour mémoire, la loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Ces sommes sont versées sur un compte séparé rémunéré et distinct des autres comptes bancaires du syndicat. Les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et les frais de gestion de ces comptes sont des charges générales de fonctionnement à la charge du SDC.

Chaque année, l'assemblée générale doit se prononcer sur le taux de cotisation annuelle.

L'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel (taux actuel : 5 %) destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.

Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

En attendant, la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire qui devra de nouveau statuer sur le du taux de cotisation annuelle, le fonds travaux sera appelé sur la base du taux décidé au cours de la présente assemblée générale.

En cas de rejet de la présente résolution, le taux de cotisation sera fixé à 5% conformément à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 10341 tantièmes.

Résolution revotée à l'article ci-après.

10.1) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

Article 25,1

Pour mémoire, la loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel. Ces sommes sont versées sur un compte séparé rémunéré et distinct des autres comptes bancaires du syndicat. Les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et les frais de gestion de ces comptes sont des charges générales de fonctionnement à la charge du SDC. Chaque année, l'assemblée générale doit se prononcer sur le taux de cotisation annuelle.

L'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel (taux actuel : 5 %) destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire. Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

En attendant, la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire qui devra de nouveau statuer sur le du taux de cotisation annuelle, le fonds travaux sera appelé sur la base du taux décidé au cours de la présente assemblée générale.

En cas de rejet de la présente résolution, le taux de cotisation sera fixé à 5% conformément à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

11) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

Mme BATAILLE retire sa candidature.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

11.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne HUSS-GASTONE Nicole en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 10341 tantièmes.

Résolution revotée à l'article ci-après.

11.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne HUSS-GASTONE Nicole en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

11.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne SANNIER-EVRARD CLAUDINE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 10341 tantièmes.

Résolution revotée à l'article ci-après.

11.4) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne SANNIER-EVRARD CLAUDINE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

11.5) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne SCP TSE M SAUVIN en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 10341 tantièmes.

Résolution revotée à l'article ci-après.

Se 14/12

12) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical

Article 25

L'assemblée décide d'accepter toute candidature spontanée des copropriétaires parvenue au syndic avant la date de l'assemblée générale et par conséquent les désignent en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

En conséquence, et tenant des candidatures reçues par le syndic jusqu'au jour de l'assemblée générale, sont désignés membre(s) du conseil syndical : Mme DELAREUX

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 25 copropriétaire(s) totalisant 3994 tantièmes / 10341 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 248 tantièmes/ 10341 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - LAUCASAN MLLE FUHRER Sandrine (98) - SHAWCROSS Michèle (64)

Résolution revotée à l'article ci-après.

12.1) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée décide d'accepter toute candidature spontanée des copropriétaires parvenue au syndic avant la date de l'assemblée générale et par conséquent les désignent en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

En conséquence, et tenant des candidatures reçues par le syndic jusqu'au jour de l'assemblée générale, sont désignés membre(s) du conseil syndical : Mme DELAREUX

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 25 copropriétaire(s) totalisant 3994 tantièmes / 3994 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 248 tantièmes/ 4242 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - LAUCASAN MLLE FUHRER Sandrine (98) - SHAWCROSS Michèle (64)

Résolution adoptée

C
sg *PMI*

11.6) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne SCP TSE M. SAUVIN en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

11.7) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne VIVAVAL en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 10341 tantièmes.

Résolution revotée à l'article ci-après.

11.8) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne VIVAVAL en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

Sig
JNL

13) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1500 euros TTC par intervention (Montant actuel : 1500 euros).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 10341 tantièmes.

Résolution revotée à l'article ci-après.

13.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25.1

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1500 euros TTC par intervention (Montant actuel : 1500 euros).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

14) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 1500 euros).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 10341 tantièmes.

Résolution revotée à l'article ci-après.

G S G f m I

14.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Article 25.1

L'assemblée fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 1500 euros).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 28 copropriétaire(s) totalisant 4242 tantièmes / 4242 tantièmes.

Résolution adoptée

15) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 12000 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété (Montant actuel : 12000 euros).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4144 tantièmes / 10341 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes/ 10341 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98)

Résolution revotée à l'article ci-après.

15.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Article 25.1

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 12000 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété (Montant actuel : 12000 euros).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 4144 tantièmes / 4144 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes/ 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98)

Résolution adoptée

16) Service d'urgence et d'assistance téléphonique 24/24 - Adhésion à la convention de prestations de services

Article 25

Pièces jointes : Présentation du service et Convention de prestations de services

Oralia, propose la possibilité de bénéficier d'un service téléphonique de dépannage d'urgence en

sg. PPI

Oralia, propose la possibilité de bénéficier d'un service téléphonique de dépannage d'urgence en dehors des jours et heures d'ouverture des bureaux tels que définis au contrat de syndic.

L'objectif est d'assurer la sécurité des résidents et d'éviter l'aggravation des dommages sur les parties communes tout en assurant un dépannage de qualité dont les coûts seront maîtrisés avec réduction des délais d'intervention des entreprises mandatées par le Syndic.

Types d'interventions :

Les interventions seront limitées au dépannage urgent, la mise en sécurité et la remise en service des équipements, sans remise en état de fond ni prestations d'entretien qui ne seraient pas strictement justifiées par l'urgence, concernant les équipements communs et/ou les parties communes.

Sont exclues toutes interventions techniques d'urgence portant sur des parties privatives, sauf dans le cas où l'incident peut avoir des répercussions sur les parties communes.

En cas d'urgence, des entreprises spécialisées dans les corps d'état suivants : Plomberie, Electricité, Serrurerie, Miroiterie (mise en sécurité) pourront être mandatées pour le compte du Syndicat.

Entreprises sous contrat :

Pour les entreprises relevant d'autres corps d'état, seules les entreprises de maintenance qui sont sous contrat avec votre immeuble et dont le contrat prévoit la prestation de dépannage en dehors des heures ouvrables pourront intervenir : chauffage, ascenseurs, porte(s) automatique(s)

Heures d'intervention :

Exclusivement en dehors des heures d'ouverture des bureaux du « Syndic » (soirs, weekends et jours fériés).

L'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance de la convention de prestations de services annexée à la convocation, décide :

- d'adhérer au service Oralia d'urgence et d'assistance téléphonique hors heures ouvrables du syndic pour un coût de 980 euros HT soit 1176 euros TTC par an pour une durée de 1 an renouvelable par tacite de la convention sauf dénonciation de la convention en assemblée générale annuelle.
- de donner mandat au président de séance pour signer la convention de prestations de services
- de financer la dépense par le budget des opérations courantes
- d'imputer la dépense sur la clé de répartition des charges communes générales

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 24 copropriétaire(s) totalisant 3903 tantièmes / 4064 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 161 tantièmes / 4064 tantièmes.

CADOT Alain (63) - LAUCASAN Mlle FUHRER Sandrine (98)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 178 tantièmes / 4242 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - MUGUET Flore (80)

Résolution adoptée

dehors des jours et heures d'ouverture des bureaux tels que définis au contrat de syndic.

L'objectif est d'assurer la sécurité des résidents et d'éviter l'aggravation des dommages sur les parties communes tout en assurant un dépannage de qualité dont les coûts seront maîtrisés avec réduction des délais d'intervention des entreprises mandatées par le Syndic.

Types d'interventions :

Les interventions seront limitées au dépannage urgent, la mise en sécurité et la remise en service des équipements, sans remise en état de fond ni prestations d'entretien qui ne seraient pas strictement justifiées par l'urgence, concernant les équipements communs et/ou les parties communes.

Sont exclues toutes interventions techniques d'urgence portant sur des parties privatives, sauf dans le cas où l'incident peut avoir des répercussions sur les parties communes.

En cas d'urgence, des entreprises spécialisées dans les corps d'état suivants : Plomberie, Electricité, Serrurerie, Miroiterie (mise en sécurité) pourront être mandatées pour le compte du Syndicat.

Entreprises sous contrat :

Pour les entreprises relevant d'autres corps d'état, seules les entreprises de maintenance qui sont sous contrat avec votre immeuble et dont le contrat prévoit la prestation de dépannage en dehors des heures ouvrables pourront intervenir : chauffage, ascenseurs, porte(s) automatique(s)

Heures d'intervention :

Exclusivement en dehors des heures d'ouverture des bureaux du « Syndic » (soirs, weekends et jours fériés).

L'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance de la convention de prestations de services annexée à la convocation, décide :

- d'adhérer au service Oralia d'urgence et d'assistance téléphonique hors heures ouvrables du syndic pour un coût de 980 euros HT soit 1176 euros TTC par an pour une durée de 1 an renouvelable par tacite de la convention sauf dénonciation de la convention en assemblée générale annuelle.
- de donner mandat au président de séance pour signer la convention de prestations de services
- de financer la dépense par le budget des opérations courantes
- d'imputer la dépense sur la clé de répartition des charges communes générales

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 24 copropriétaire(s) totalisant 3903 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 161 tantièmes / 10341 tantièmes.

CADOT Alain (63) - LAUCASAN MLLE FUHRER Sandrine (98)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 178 tantièmes/ 10341 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - MUGUET Flore (80)

Résolution revotée à l'article ci-après.

16.1) Service d'urgence et d'assistance téléphonique 24/24 - Adhésion à la convention de prestations de services

Article 25.1

Pièces jointes : Présentation du service et Convention de prestations de services

SG PNT

- d'engager une procédure judiciaire à l'encontre de ces copropriétaires

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 24 copropriétaire(s) totalisant 3819 tantièmes / 3917 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes / 3917 tantièmes.

LAUCASAN Mlle FUHRER Sandrine (98)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 325 tantièmes/ 4242 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - TERAMTROI (141)

Résolution adoptée

19) Décision à prendre concernant le vote d'une provision pour la saisie immobilière des lots 44 et 45 de M. HELIN MARKKU

Article 24

PREAMBULE :

Monsieur Markku Jari HELIN est propriétaire des lots 44 et 45 dans l'immeuble sis 34 rue Saint Dominique à PARIS 7ème.

Ne s'acquittant pas des charges de copropriété relatif à ses deux lots, le syndic a assigné MR HELIN au titre des arriérés de charge de copropriété, un jugement a été rendu en date du 1er juin 2022 condamnant MR HELIN Marku à payer ses arriérés de charges. L'ordonnance a été signée le 24 juin 2022 en MALAISIE en dépôt étude.

En date du 19 juillet 2022, il a été demandé à ME CHERKI, huissier de justice de procéder à une exécution forcée. Une enquête FICOBA (recherche compte bancaire en France) a été initiée à notre demande et il s'avère qu'aucun compte bancaire n'a pu être exploité.

Dans ces conditions, nous n'avons pas d'autre choix que d'initier la procédure de saisie immobilière votée en Assemblée Générale le 13 décembre 2021 à l'encontre de MR HELIN Marku, en effet, le syndic a le devoir de faire exécuter cette décision dans la mesure où nous n'avons pas réussi à recouvrer les sommes du jugement.

Cette saisie immobilière sera diligentée par l'avocate ME BILSKI, cette procédure immobilière permettra de recouvrer non seulement les arriérés de charges mais des charges courantes qui ne sont pas couverts par un jugement et dont la dette totale s'élève à 14.643.94 €.

Outre, la gestion et l'entretien de l'immeuble, une des missions du syndic de copropriété est de se charger du recouvrement des charges impayées conformément à la loi du 10 juillet 1965 et d'user de tous les moyens légaux nécessaires pour le recouvrement.

Nous tenons porter à votre connaissance que le montant de la saisie immobilière s'évaluera à 6000 €.

La procédure est à la charge de la copropriété, un appel de fonds exceptionnel devra être appelé auprès de chaque copropriétaire, MR HELIN Marku sera concerné également.

17) A la demande de Mme VAN RIJCKEVORSEL : transmission des coordonnées des propriétaires sur un annuaire

Sans vote

L'assemblée générale prend connaissance de la demande de Mme VAN RIJCKEVORSEL de transmettre les coordonnées des propriétaires sur un annuaire.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

18) Décision à prendre concernant la location meublée à courte durée illégale dans l'immeuble

Article 24

Le Syndic rappelle la résolution 18 de l'assemblée générale du 13/12/2021 concernant la réglementation concernant la location meublée à courte durée et les obligations des propriétaires à savoir :

LA LOCATION D'UNE RESIDENCE SECONDAIRE :

Lorsque l'appartement ne constitue pas la résidence principale du propriétaire, ce dernier doit s'enregistrer en vertu de l'article L324-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et s'acquitter de la taxe d'habitation.

Toutefois, il doit surtout obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation en vertu de l'article 631-7 et suivant du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 du règlement municipal relatif au changement d'usage.

L'autorisation délivrée par la Mairie de Paris après avis du Maire d'arrondissement concerné.

La compensation consiste à transformer son local d'habitation en surface commerciale afin de compenser la perte de surface habitable que constitue l'activité de location d'un meublé touristique.

La DIRECTION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT de Mairie de Paris a recensé plusieurs logements exerçant la location saisonnière de courte durée dans l'immeuble .

L'agent assermenté du service municipal du logement de la Ville de Paris a exercé un contrôle dans la copropriété et a constaté un non respect des règles d'usage de ces locaux d'habitation.

Les copropriétaires doivent respecter le règlement la réglementation en vigueur mais également les dispositions du règlement de copropriété.

Le recensement de ces logements sera réalisé et une mise en demeure sera adressée par le syndic.

De nombreuses nuisances sont constatées : nuisances sonores, dégradations des parties communes, non entretien des logements, mauvais usage et fréquentation.

A défaut de mise en conformité des propriétaires concernés,

L'assemblée générale décide :

20) Ratification des travaux de structure renforcement des solives dans l'appartement au 3ème étage du bâtiment B

Article 24

Le Syndic a été alerté par la propriétaire de l'appartement du 3ème étage au bâtiment B d'un problème de structure sur plusieurs poutres au niveau du plancher haut.

Nous nous sommes déplacés avec l'architecte de l'immeuble et le conseil syndical pour constater les désordres.

Plusieurs empoutrements ont été remplacés et renforcés pour un montant de 12265 € TTC par la société TAC.

L'assemblée décide, après avoir été informée,

- ratifie les travaux de structure réalisés en cours d'exercice et validés par le Conseil Syndical pour un montant de 12265 € TTC.

- décide conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR, d'affecter au financement des travaux de structure la somme de 12265 € TTC.

Pour information, le montant du fonds travaux au 30/06/2022 est de 20505.65 €.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 26 copropriétaire(s) totalisant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 4242 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

20.1) Financement des travaux votés à la résolution 20 par utilisation du fonds travaux ALUR

Article 25

L'assemblée générale, après avoir été informée, du fonctionnement du fonds travaux ALUR et des sommes attachées aux lots, décide conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR, d'affecter au financement des travaux votés à la résolution 20 de la présente assemblée, la somme de 12265 € TTC correspondant aux montants appelés à la date du 30/06/2022 (date du dernier appel de cotisation à la date de l'AG). L'affectation de ces sommes se fera selon le même échéancier que les appels de fonds travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 26 copropriétaire(s) totalisant 4003 tantièmes / 10341 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 10341 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution revotée à l'article ci-après.

C Sg p n I

Les copropriétaires intéressés par le rachat des deux greniers devront prendre attache avec leur conseil lorsque la date de la vente aux enchères sera connue et affichée dans l'immeuble conformément à la législation.

Le service contention Madame NUNEZ reste à votre disposition pour toutes questions :
01.44.18.18.71

L'assemblée décide :

- de voter un budget maximum de 10000 euros TTC
- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition ; en charges communes générales
- de financer le coût global au moyen d'un appel de provision ainsi défini :

le 01/02/2023 - 100 %

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 25 copropriétaire(s) totalisant 3951 tantièmes / 3951 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 291 tantièmes / 4242 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

21) Décision à prendre concernant les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

Article 25

POINT D'INFORMATION :

Il est constaté depuis de nombreuses années que le taux d'humidité est saturé à 100 % dans les caves du bâtiment A provoquant des dommages importants sur les nourrices d'eau de l'immeuble et des remontées capillaires au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Les soupiraux ont été obstrués depuis plusieurs années et doivent être de nouveau ouverts.

Après examen et discussion de l'offre reçue jointe à la convocation :

- Devis PEREIRA

L'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A par l'entreprise PEREIRA selon son devis joint à la convocation pour un budget maximum de 17244.87 euros TTC et l'ouverture du soupirail côté rue qui a été obstrué par le local commercial de gauche

- L'assemblée générale décide un budget de 10000 € et non un budget de 17244.87 €

- de confier la maîtrise d'oeuvre à M. VICENCIA , vacation horaire soit un forfait 500 € (visite sur place - rapport)

- que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition : charges communes générales

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/03/2023 - 100 %

et par le fonds travaux

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 23 copropriétaire(s) totalisant 3663 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 340 tantièmes / 10341 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DE ANDIA Philippe (178) - DOMINIC GERANT
MONSIEUR GERARD VIET (64)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 10341 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution revotée à l'article ci-après.

20.2) Financement des travaux votés à la résolution 20 par utilisation du fonds travaux ALUR

Article 25.1

L'assemblée générale, après avoir été informée, du fonctionnement du fonds travaux ALUR et des sommes attachées aux lots, décide conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR, d'affecter au financement des travaux votés à la résolution 20 de la présente assemblée, la somme de 12265 € TTC correspondant aux montants appelés à la date du 30/06/2022 (date du dernier appel de cotisation à la date de l'AG). L'affectation de ces sommes se fera selon le même échéancier que les appels de fonds travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 26 copropriétaire(s) totalisant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 4242 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

21.2) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 23 copropriétaire(s) totalisant 3663 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 340 tantièmes / 10341 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DE ANDIA Philippe (178) - DOMINIC GERANT
MONSIEUR GERARD VIET (64)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 10341 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution revotée à l'article ci-après.

21.3) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

Article 25,1

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 23 copropriétaire(s) totalisant 3663 tantièmes / 4003 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 340 tantièmes / 4003 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DE ANDIA Philippe (178) - DOMINIC GERANT
MONSIEUR GERARD VIET (64)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

21.1) Décision à prendre concernant les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A

Article 25.1

POINT D'INFORMATION :

Il est constaté depuis de nombreuses années que le taux d'humidité est saturé à 100 % dans les caves du bâtiment A provoquant des dommages importants sur les nourrices d'eau de l'immeuble et des remontées capillaires au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Les soupiraux ont été obstrués depuis plusieurs années et doivent être de nouveau ouverts.

Après examen et discussion de l'offre reçue jointe à la convocation :

- Devis PEREIRA

L'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de création d'un bloc de ventilation pour les caves communes dans le bâtiment A par l'entreprise PEREIRA selon son devis joint à la convocation pour un budget maximum de 17244.87 euros TTC et l'ouverture du soupirail côté rue qui a été obstrué par le local commercial de gauche

- L'assemblée générale décide un budget de 10000 € et non un budget de 17244.87 €

- de confier la maîtrise d'oeuvre à M. VICENCIA , vacation horaire soit un forfait 500 € (visite sur place - rapport)

- que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition : charges communes générales

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/03/2023 - 100 %
et par le fonds travaux

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 23 copropriétaire(s) totalisant 3663 tantièmes / 4003 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 340 tantièmes / 4003 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DE ANDIA Philippe (178) - DOMINIC GERANT
MONSIEUR GERARD VIET (64)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

22) Décision à prendre concernant l'étude à engager pour la réfection de la couverture des immeubles

Article 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation :

- Proposition M. VICENCIA, Architecte

L'assemblée décide :

- de faire réaliser une étude pour la réfection de la couverture des immeubles par M. VICENCIA selon sa proposition jointe à la convocation pour un budget maximum de 7800.00 euros TTC

- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition : charges communes générales

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/03/2023 - 100 %

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 25 copropriétaire(s) totalisant 3939 tantièmes / 4037 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes / 4037 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 205 tantièmes/ 4242 tantièmes.

SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

G S4 P n1

21.4) Financement des travaux votés à la résolution 21 par utilisation du fonds travaux ALUR

Article 25

L'assemblée générale, après avoir été informée, du fonctionnement du fonds travaux ALUR et des sommes attachées aux lots, décide conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR, d'affecter au financement des travaux votés à la résolution 21 de la présente assemblée, la somme de 8240 € TTC correspondant aux montants appelés à la date du 30/06/2022 (date du dernier appel de cotisation à la date de l'AG). L'affectation de ces sommes se fera selon le même échéancier que les appels de fonds travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 23 copropriétaire(s) totalisant 3663 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 340 tantièmes / 10341 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DE ANDIA Philippe (178) - DOMINIC GERANT
MONSIEUR GERARD VIET (64)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 10341 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution revotée à l'article ci-après.

21.5) Financement des travaux votés à la résolution 21 par utilisation du fonds travaux ALUR

Article 25.1

L'assemblée générale, après avoir été informée, du fonctionnement du fonds travaux ALUR et des sommes attachées aux lots, décide conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR, d'affecter au financement des travaux votés à la résolution 21 de la présente assemblée, la somme de 8240 € TTC correspondant aux montants appelés à la date du 30/06/2022 (date du dernier appel de cotisation à la date de l'AG). L'affectation de ces sommes se fera selon le même échéancier que les appels de fonds travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 23 copropriétaire(s) totalisant 3663 tantièmes / 4003 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 340 tantièmes / 4003 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DE ANDIA Philippe (178) - DOMINIC GERANT
MONSIEUR GERARD VIET (64)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes/ 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

conformes, joints privatifs sur les installations).

L'ensemble de ces sinistres génèrent une forte augmentation de la prime d'assurance de l'immeuble 13242 € avec l'imputation d'une franchise par sinistre de 3000 €. Cela signifie que la franchise doit être réglée par la copropriété.

Il est donc indispensable de faire vérifier tous les ans l'ensemble des installations avant de mener une action préventive et aider les copropriétaires pour réaliser des travaux de mise aux normes de leur installation.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation :

- Devis LUCY
- Devis BASTIEN ET TREBULLE

L'assemblée décide :

- de faire intervenir une société de plomberie pour établir un diagnostic de l'ensemble des logements pour identifier les désordres en parties communes et parties privatives par l'entreprise LUCY selon son devis n°2392 joint à la convocation pour un budget maximum de 4149.42 euros TTC
- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition : charges communes générales
- de financer le coût global par intégration au budget prévisionnel

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL : TRES FAVORABLE

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 26 copropriétaire(s) totalisant 4038 tantièmes / 4101 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 63 tantièmes / 4101 tantièmes.

CADOT Alain (63)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 141 tantièmes/ 4242 tantièmes.

TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

22.1) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'architecte

Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 24 copropriétaire(s) totalisant 3841 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes / 10341 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 303 tantièmes/ 10341 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution revotée à l'article ci-après.

22.2) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'architecte

Article 25,1

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 24 copropriétaire(s) totalisant 3841 tantièmes / 3939 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes / 3939 tantièmes.

CHAIX DE LAVARENE JEAN (98)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 303 tantièmes/ 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

23) Décision à prendre concernant l'intervention d'une société de plomberie pour établir un diagnostic de l'ensemble des logements pour identifier les désordres en parties communes et parties privatives

Article 24

POUR INFORMATION :

Le Syndic informe les copropriétaires que de nombreux dégâts des eaux sont déclarés tous les ans à l'assurance de la copropriété.

Plus de 90 % des sinistres sont d'origines privatives (salle de bains et sanitaires vétustes et non

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat & Résilience » vient fixer de nouvelles obligations pour les copropriétés de plus de 15 ans à destination partielle ou totale d'habitation et notamment l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux selon des dates buttoirs différentes en fonction de la taille de la copropriété.

Le projet de plan pluriannuel de travaux nécessite la réalisation d'un diagnostic technique global et d'un diagnostic de performance énergétique collectif et doit comprendre :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.

**** Avis du Syndic :**

Afin de permettre à la copropriété d'anticiper au mieux les dépenses futures et ajuster la cotisation du fonds travaux en conséquence, le syndic invite les copropriétaires à réaliser le présent diagnostic.

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

Par ailleurs, les fonds disponibles sur le fonds travaux peuvent être utilisés pour financer tout ou parti dudit diagnostic.

**** Résolution soumise au vote :**

L'Assemblée générale après :

- avoir entendu toutes les informations du syndic et pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
 - examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation
 - avoir constaté que les prestataires sollicités disposent des compétences et des garanties fixées par décret n° 2022-663 du 25 avril 2022
- décide,
- de faire réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux, incluant la réalisation d'un diagnostic technique global et d'un diagnostic de performance énergétique
 - de retenir la proposition de la société SENOVA pour un budget maximum de 11080.00 Euros
 - que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition des charges communes générales
 - de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

23.1) Mandat au conseil syndical pour le choix de la société de plomberie pour établir un diagnostic de l'ensemble des logements pour identifier les désordres en parties communes et parties privatives

Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 26 copropriétaire(s) totalisant 4038 tantièmes / 10341 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 63 tantièmes / 10341 tantièmes.

CADOT Alain (63)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 141 tantièmes/ 10341 tantièmes.

TERAMTROIS (141)

Résolution revotée à l'article ci-après.

23.2) Mandat au conseil syndical pour le choix de la société de plomberie pour établir un diagnostic de l'ensemble des logements pour identifier les désordres en parties communes et parties privatives

Article 25.1

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 26 copropriétaire(s) totalisant 4038 tantièmes / 4101 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 63 tantièmes / 4101 tantièmes.

CADOT Alain (63)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 141 tantièmes/ 4242 tantièmes.

TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

24) Nouvelles obligations réglementaires : Décision à prendre concernant l'élaboration du plan pluriannuel de travaux comprenant le diagnostic technique global et le diagnostic de performance énergétique collectif

Article 24

**** Rappel des nouvelles dispositions réglementaires :**

sq pte

dispose d'une étiquette A, B ou C.

***Avis du Syndic :**

L'assemblée générale est informée que :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) comporte des recommandations destinées à améliorer cette performance et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.
- Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais opposable.

Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés et encadrés par la réglementation sur le DPE collectif.

Par ailleurs, le DPE collectif permettra de recenser l'ensemble des informations nécessaires à la réalisation du DPE individuel nécessaire dans le cadre de location ou achat-vente d'un logement. A défaut de dispositions des éléments, le syndic ne sera pas en mesure de pouvoir communiquer les informations nécessaires aux copropriétaires demandeurs. Aussi, la responsabilité du syndicat pourrait être amenée à être recherchée si la note énergétique d'un logement venait à être dégradé.

En conséquence, le syndic invite vivement l'assemblée générale, à défaut d'avoir procédé à l'établissement du plan pluriannuel de travaux objet des décisions précédentes, à procéder à la réalisation du diagnostic de performance énergétique.

**** Résolution soumise au vote :**

L'Assemblée générale après :

- avoir entendu toutes les informations du syndic et pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
 - examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation
 - avoir constaté que les prestataires sollicités disposent des compétences et des garanties nécessaires à l'établissement du diagnostic
- décide,
- de faire réaliser le seul diagnostic de performance énergétique collectif
 - de retenir la proposition de la société ASCAUDIT pour un budget maximum de 4248 Euros
 - que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition des charges communes générales
 - de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/06/2023 - 100 %

En outre, dans le cadre de la mise en oeuvre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif, le syndic se voit confier des missions supplémentaires.

En application de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour la gestion administrative, comptable et financière :

Barème dégressif selon le coût HT de la mission sur prestataire retenu :

le01/06/2023 - 100 %

En outre, dans le cadre de la mise en oeuvre de la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux, le syndic se voit confier des missions supplémentaires.

En application de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour la gestion administrative, comptable et financière :

Barème dégressif selon le coût HT de la mission sur prestataire retenu :

- De 0 à 4400 euros HT : 500 euros HT soit 600 euros TTC
- De 4401 à 10000 euros HT : 800 euros HT soit 960 euros TTC
- Supérieur à 10000 euros HT : 1100 euros HT soit 1320 euros TTC

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic à 1100.00 euros HT soit 1320.00 euros TTC.

Le montant des honoraires sera réparti et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

Il est précisé ici que le montant précédemment fixé correspond à la gestion administrative, comptable et financière. Si des réunions et des déplacements sur site, dont la présence du syndic s'avère nécessaire, sont organisées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, ces dernières seront facturées au temps passé conformément au contrat de syndic en cours.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 5 copropriétaire(s) totalisant 410 tantièmes / 3939 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - DOMINIC GERANT
MONSIEUR GERARD VIET (64) - LAUCASAN Mlle FUHRER Sandrine (98) - MIMOSA (64)

Votent contre : 20 copropriétaire(s) totalisant 3529 tantièmes / 3939 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 303 tantièmes / 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - SHAWCROSS Michèle (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution non adoptée

Cette résolution sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

25) En cas de refus de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux, décision à prendre concernant l'élaboration du seul Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPEC)

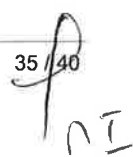
Article 24

*Rappel des nouvelles dispositions réglementaires :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat & Résilience » vient fixer de nouvelles obligations pour les et notamment l'obligation de réalisation, selon des dates buttoirs différentes en fonction de la taille de la copropriété, de réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif.

En conséquence, tout bâtiment d'habitation collectif dont le Permis de Construire a été déposé avant le 1/1/2013, doit disposer d'un diagnostic de performance énergétique collectif.

Il est renouvelé tous les 10 ans, sauf si celui-ci, réalisé après le 1/7/2021, établit que le bâtiment

SG 

27) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

Sans vote

Rappel : L'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour.
Elle peut cependant examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Discussion sur les points divers demandés :

- indiquer la signalisation des étages dans les cages d'escalier
- pose de boîtes aux lettres
- boîte à vélos sécurité dans l'immeuble

Travaux à prévoir pour la prochaine assemblée générale :

- devis pour le remplacement des fenêtres des parties communes

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

C
sg
PNT

- De 0 à 4400 euros HT : 500 euros HT soit 600 euros TTC
- De 4401 à 10000 euros HT : 800 euros HT soit 960 euros TTC
- Supérieur à 10000 euros HT : 1100 euros HT soit 1320 euros TTC

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic à 500 euros HT soit 600 euros TTC.

Le montant des honoraires sera réparti et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

Il est précisé ici que le montant précédemment fixé correspond à la gestion administrative, comptable et financière. Si des réunions et des déplacements sur site, dont la présence du syndic s'avère nécessaire, sont organisées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, ces dernières seront facturées au temps passé conformément au contrat de syndic en cours.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 7 copropriétaire(s) totalisant 577 tantièmes / 3939 tantièmes.

AVIGNON BRUNO (86) - CADOT Alain (63) - CHAIX DE LAVARENE JEAN (98) - LAUCASAN MLLE FUHRER Sandrine (98) - MIMOSA (64) - SANNIER-EVRARD CLAUDINE (104) - SHAWCROSS Michèle (64)

Votent contre : 18 copropriétaire(s) totalisant 3362 tantièmes / 3939 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 239 tantièmes / 4242 tantièmes.

MEZIERE-VIGREUX (98) - TERAMTROIS (141)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes / 4242 tantièmes.

DOMINIC GERANT MONSIEUR GERARD VIET (64)

Résolution non adoptée

Cette résolution sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

26) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet

Article 24

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, demande au syndic de bien vouloir procéder aux prochaines convocations d'assemblées générales ordinaires ou exceptionnelles du syndicat des copropriétaires, dans les locaux de la société Oralia Griffaton et Montreuil demeurant 129, Rue de l'Université et autorise ce dernier, en contrepartie de la mise à disposition de cette salle, à facturer au syndicat des copropriétaires la somme nette et forfaitaire de 150 € TTC. Elle autorise le syndic à imputer cette dépense en charges communes générales.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 26 copropriétaire(s) totalisant 4037 tantièmes / 4037 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 205 tantièmes / 4242 tantièmes.

DOMINIC GERANT MONSIEUR GERARD VIET (64) - TERAMTROIS (141)

Résolution adoptée

28) Point d'information concernant le remplacement des fenêtres des parties privatives

Sans vote

Le Syndic rappelle les conditions pour le remplacement des fenêtres en partie privative :

Lorsque vous vivez en copropriété et que vous souhaitez remplacer vos fenêtres, vous devrez demander un accord de la copropriété dans certains cas. De plus, il est généralement obligatoire de déposer une déclaration de travaux préalable en mairie après avoir obtenu l'accord de la copropriété.

Pas d'autorisation si vous changez de fenêtre à l'identique :

Si vous vous prévoyez un changement de fenêtre en copropriété, et que vous souhaitez changer les fenêtres existantes par des fenêtres identiques, vous n'avez pas besoin de l'accord de la copropriété. En effet, le remplacement de fenêtres par des fenêtres similaires est considéré comme un entretien courant ou une réparation, et vous n'avez donc pas besoin d'obtenir d'accord de qui que ce soit. En revanche, il est important de connaître les critères de similitudes des fenêtres avant de vous lancer :

- Les nouvelles fenêtres doivent être de la même couleur que les fenêtres initiales.
- Elles doivent présenter la même dimension, la même forme et le même nombre de vantaux.

Les autorisations à obtenir pour un changement de fenêtre en copropriété :

Le changement de fenêtre en copropriété peut également nécessiter des autorisations, notamment s'il s'agit de percer des fenêtres inexistantes, comme par exemple pour créer une fenêtre de toit en copropriété, ou si vous souhaitez des fenêtres différentes ou un matériau différent. Ces travaux sont amenés à modifier l'aspect extérieur de la façade, et vous devrez donc faire valider ce changement par une AG de copropriété.

Il est donc important de respecter certaines étapes :

- Commencez par faire inscrire votre projet de changement de fenêtres à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Les copropriétaires vont voter pour autoriser ou refuser le changement de vos fenêtres : pour que le projet soit validé, il doit remporter la majorité absolue des voix.

- Vous devrez ensuite déposer une déclaration préalable de travaux fenêtres à la mairie.
- Une fois que la mairie a instruit votre dossier et accepté les travaux, vous devez faire un affichage, ce qui permet aux tiers de s'opposer s'ils s'estiment lésés.
- Notez que même s'il peut être tentant de changer les fenêtres de votre appartement en copropriété sans l'avis des autres copropriétaires, vous vous exposez à un conflit avec la copropriété qu'il vaut mieux éviter.
- Les copropriétaires doivent remettre en état les parties communes extérieures qui auraient été endommagées pendant les travaux de remplacement (façade)

Le Syndic adressera une mise en demeure aux deux logements concernés dans l'escalier D.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

CLOTURE : l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 18:26 heures

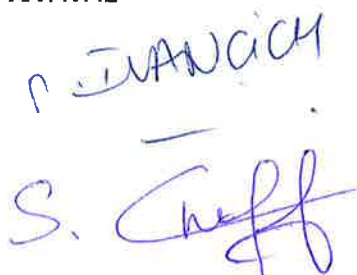
C
sg p nI

Le président,

-HUSS-GASTONE Nicole

**Le(s) Scrutateur(s),**

~~-HUSS-GASTONE Nicole~~
-VIVAVAL

**Le Secrétaire,**

Le syndic



GRIFFATON & MONTREUL
ADMINISTRATEUR DE BIENS
Syndic de Copropriétés
129, rue de l'Université
75343 PARIS CEDEX 07

Important :

Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.

article 42 :

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez-vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic