

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE générale ordinaire du 19/12/2022

46 RUE DE PONTHEIU PARIS 8EM

PARIS, le 19/12/2022

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence
46 RUE DE PONTHEIU PARIS 8EM
46 RUE DE PONTHEIU
75008 PARIS

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire

le 19/12/2022

GRIFFATON ET MONTREUIL
SALLE HAUSSMANN 1ER ETAGE
129 RUE DE L'UNIVERSITE
75007 PARIS

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

- 01) Désignation du secrétaire de séance**
- 01.01) Désignation du Président de séance**
- 02) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 03) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022**
- 04) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**
- 05) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 06) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet**
- 07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023**
- 08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024**
- 09) Désignation des membres du conseil syndical**
- 9.1) Désignation des membres du conseil syndical**
- 9.2) Désignation des membres du conseil syndical**

- 9.3) Désignation des membres du conseil syndical
- 9.4) Désignation des membres du conseil syndical
- 9.5) Désignation des membres du conseil syndical
- 9.6) Désignation des membres du conseil syndical
- 9.7) Désignation des membres du conseil syndical
- 10) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical
- 11) Détermination d'une cotisation annuelle à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
- 12) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 13) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 14) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 15) 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
- 16) Elaboration du plan pluriannuel de travaux : Utilisation des fonds détenus sur le fonds travaux pour le financement dudit diagnostic
- 17) 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)
- 18) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI
- 19) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)
- 20) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété
- 21) Point d'information procédure à l'encontre de Madame ATTAR
- 22) Autorisation de saisie et vente immobilière
- 23) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière
- 24) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de Madame ATTAR, copropriétaire, s'élevant à 13159.96 euros
- 25) Point concernant la réalisation des travaux de rénovation de la chaufferie.
- 26) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des peintures de l'escalier du bâtiment cour.
- 27) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant la rénovation des peintures de la cage d'escalier du bâtiment cour.
- 28) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment cour.
- 29) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement du groupe de traction vétuste de l'ascenseur.
- 30) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour le remplacement du groupe de traction vétuste de l'ascense
- 31) Vote des honoraires du syndic sur les travaux pour le remplacement du groupe de

traction vétuste de l'ascenseur

32) Décision à prendre concernant le versement au salarié de la copropriété d'une prime exceptionnelle selon les dispositions de la loi 2022-1158 du 16/08/2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

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

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

19 copropriétaire(s) sur 33 sont présents ou représentés, soit 422 tantièmes sur le total de 658 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : BERTHELOT YANNICK (10) - CIRCOSTA SYLVAIN (30) - CORNET VINCENT (10) - BALLAND MIREILLE (11) Représenté par CORNET VINCENT - COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - DES GRANDES ROUSSES (10) - FARAH (49) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) Représenté par FARAH - JACQUEMIN-VERGUET ODETTE (11) Représenté par FARAH - LAADOULI NADIA (20) Représenté par FARAH - GAULON C^oMARIE THERESE de BAYSER (10) - JACOMY Emmanuel (30) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30) - MIDWAY (6) - TORDJMAN (30) - TORDJMAN (30) - TORDJMAN (60)

14 copropriétaire(s) sur 33 sont absents et non représentés, soit 236 tantièmes sur le total de 658 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : ATTAR NEE AOUES SABRIA (10) - CHAHED C/CHAHED CINDY (24) - D AIGREMONT (10) - DE CHAMBRIER DESCHAMPS (30) - GABRIEL LOUIS (10) - GHATTAS JEAN (14) - GHEMENI ARGYRO (11) - JUNG FRANCK-MARTIN (24) - LE BLANC (11) - LEVASSEUR REGIS (24) - SAKS Jean-Luc (10) - TANSKI LEV (24) - VOSSE C/O SOCIETE BHM (10) - ZAMARIA GILLES (24)

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

La séance est ouverte à : 18:00 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.

01) 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 382 tantièmes / 392 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes / 392 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 422 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

Résolution adoptée

01.01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne M. CIRCOSTA en qualité de Président de séance.

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

Votent pour : 11 copropriétaire(s) totalisant 197 tantièmes / 197 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 8 copropriétaire(s) totalisant 225 tantièmes/ 422 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30) - TORDJMAN (60) - TORDJMAN (30) - TORDJMAN (30)

Résolution adoptée

02) 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.

03) 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.

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

Votent pour : 14 copropriétaire(s) totalisant 336 tantièmes / 416 tantièmes.

Votent contre : 4 copropriétaire(s) totalisant 80 tantièmes / 416 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - CIRCOSTA SYLVAIN (30) - GAULON C°MARIE
THERESE de BAYSER (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 6 tantièmes/ 422 tantièmes.

MIDWAY (6)

Résolution adoptée

04) 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 372 tantièmes / 422 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 50 tantièmes / 422 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - GAULON C°MARIE THERESE de BAYSER (10) -
LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

05) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

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 31/12/2023.

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 31/12/2023 à la somme de 7 916,67 euros HT soit 9 500 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 soit le 01/01 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 382 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes / 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

06) 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 190€ 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 382 tantièmes / 392 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes / 392 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes / 422 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Article 24

L'assemblée générale adopte le budget pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 de 108 000 euros soit un budget selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 382 tantièmes / 392 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes / 392 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 422 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

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

Article 24

L'assemblée générale fixe à 108 000 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.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 382 tantièmes / 392 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes / 392 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 422 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

09) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne DES GRANDES ROUSSES 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 358 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 24 tantièmes / 658 tantièmes.

LEROUXEL GENEVIEVE (24)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

9.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne MME FARAH 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 358 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 24 tantièmes / 658 tantièmes.

LEROUXEL GENEVIEVE (24)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

9.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne M. JACOMY Emmanuel 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 : 13 copropriétaire(s) totalisant 307 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 65 tantièmes / 658 tantièmes.

DES GRANDES ROUSSES (10) - FARAH (49) - MIDWAY (6)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 50 tantièmes/ 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - CIRCOSTA SYLVAIN (30) - GAULON C°MARIE
THERESE de BAYSER (10)

Résolution revotée à l'article ci-après.

9.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne JACOMY Emmanuel 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 : 13 copropriétaire(s) totalisant 307 tantièmes / 372 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 65 tantièmes / 372 tantièmes.

DES GRANDES ROUSSES (10) - FARAH (49) - MIDWAY (6)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 50 tantièmes/ 422 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - CIRCOSTA SYLVAIN (30) - GAULON C°MARIE
THERESE de BAYSER (10)

Résolution adoptée

9.4) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne MIDWAY 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 : 14 copropriétaire(s) totalisant 318 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 4 copropriétaire(s) totalisant 74 tantièmes / 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - CORNET VINCENT (10) - JACOMY Emmanuel (30) -
LEROUXEL GENEVIEVE (24)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 658 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution revotée à l'article ci-après.

9.5) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne MIDWAY 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 : 14 copropriétaire(s) totalisant 318 tantièmes / 392 tantièmes.

Votent contre : 4 copropriétaire(s) totalisant 74 tantièmes / 392 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - CORNET VINCENT (10) - JACOMY Emmanuel (30) -
LEROUXEL GENEVIEVE (24)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 422 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

9.6) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne TORDJMAN 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 : 12 copropriétaire(s) totalisant 269 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 5 copropriétaire(s) totalisant 113 tantièmes / 658 tantièmes.

DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - FARAH (49) - GAULON C°MARIE THERESE de BAYSER (10) - LAADOULI NADIA (20) - LEROUXEL GENEVIEVE (24)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution revotée à l'article ci-après.

9.7) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne TORDJMAN 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 : 12 copropriétaire(s) totalisant 269 tantièmes / 382 tantièmes.

Votent contre : 5 copropriétaire(s) totalisant 113 tantièmes / 382 tantièmes.

DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - FARAH (49) - GAULON C°MARIE THERESE de BAYSER (10) - LAADOULI NADIA (20) - LEROUXEL GENEVIEVE (24)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 422 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

10) 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 : M. CIRCOSTA et Indivision GAULON

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

Votent pour : 16 copropriétaire(s) totalisant 358 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes / 658 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 34 tantièmes/ 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - LEROUXEL GENEVIEVE (24)

Résolution adoptée

11) Détermination d'une cotisation annuelle à 5% 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 la majoration du 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 la majoration 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 : 18 copropriétaire(s) totalisant 412 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes / 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

12) 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 2 000 euros TTC par intervention (Montant actuel : 2 000 euros).

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

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 412 tantièmes / 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes / 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée



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

Article 25

L'assemblée fixe à 2 000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 2 000 euros).

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

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 412 tantièmes / 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

14) 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 2 000 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 : 2 000 euros).

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

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 412 tantièmes / 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

15) 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

Devis joints à la présente convocation:

Devis ASCAUDIT - 9126 euros ttc

Devis ACCEO - 8073 euros ttc

Devis SENOVA - 7200 euros ttc

**** 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 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.

L'Assemblée générale après :

- 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 ACCEO pour un budget maximum de 8073 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 01/02/2023 - 100 %

En outre, dans le cadre de la mise en œuvre 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 800 euros HT soit 960 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 155 tantièmes / 422 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - TORDJMAN (60) -
TORDJMAN (30) - TORDJMAN (30)

Votent contre : 14 copropriétaire(s) totalisant 267 tantièmes / 422 tantièmes.

Résolution non adoptée

16) Elaboration du plan pluriannuel de travaux : Utilisation des fonds détenus sur le fonds travaux pour le financement dudit diagnostic

Article 24

L'assemblée générale, après avoir :

- été informée, du fonctionnement du fonds travaux ALUR
- pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR

décide d'affecter au financement de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné décidé au cours de la présente assemblée la somme de 5400 euros TTC.

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 : 5 copropriétaire(s) totalisant 155 tantièmes / 392 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - TORDJMAN (60) -
TORDJMAN (30) - TORDJMAN (30)

Votent contre : 13 copropriétaire(s) totalisant 237 tantièmes / 392 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes / 422 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution non adoptée

17) 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

Devis joints à la présente convocation:

Devis ASCAUDIT - 2412 euros ttc

Devis ACCEO - 3105 euros ttc

Devis SENOVA - 1896 euros ttc

***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 dispose d'une étiquette A, B ou C.

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.

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 2412 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 01/02/2023

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 :

- 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 : 6 copropriétaire(s) totalisant 185 tantièmes / 422 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30) - TORDJMAN (60) - TORDJMAN (30) - TORDJMAN (30)

Votent contre : 13 copropriétaire(s) totalisant 237 tantièmes / 422 tantièmes.

Résolution non adoptée

18) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI

Sans vote

Depuis le 01/06/2018, une nouvelle convention entre assureurs et experts est applicable : IRSI (convention d'Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) en matière de règlement des dossiers sinistres « Dégât des eaux » et « Incendie » les compagnies d'assurances ont défini des modalités de règlement.

Cette convention vient clarifier et accélérer le règlement des sinistres dont peut être victime un occupant.

Des aménagements ont été apportés à cette convention et sont applicables pour tous les sinistres qui surviennent à compter du 1er Juillet 2020.

Dans ce contexte et en l'absence d'origine déterminée d'un dégât des eaux, la recherche de fuite doit être organisée par (les règles ci-après énoncées s'appliquent en cascade) :

1. L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré
2. Dans l'une des conditions suivantes, c'est l'assureur du copropriétaire non occupant qui organise la recherche de fuite : recherches de fuites destructives dans le local de son assuré ; non-assurance de l'occupant ; local meublé ou saisonnier ; congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre ; local vacant.
3. L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite : dans le local commun ; à titre subsidiaire, dans le local du copropriétaire non assuré.

La prise en charge de la recherche de fuite :

Les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés.

Spécifiquement aux immeubles en copropriété, les recherches de fuite peuvent être organisées par le syndic. La recherche de fuite est alors prise en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque celle-ci trouve son origine dans le local privatif de ce dernier. A défaut, c'est l'assurance de la copropriété qui doit prendre en charge les frais engagés. En pratique, le syndic peut organiser les recherches de fuite et imputer la facture au copropriétaire à l'origine des désordres. Charge à eux d'en obtenir le remboursement par leur assureur personnel.

**** Si vous constatez un sinistre dans votre logement, il convient donc de déclarer le sinistre auprès de votre assureur afin que celui-ci intervienne en recherche de la cause.**

Si nécessaire, le syndic peut vous transmettre les coordonnées d'une entreprise compétente.

En cas de difficultés pour déterminer l'origine du sinistre, votre assureur se rapprochera directement du syndic.

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

19) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)

Sans vote

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, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la procédure de recouvrement de charges :

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1^{er} jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :

-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité

En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Nous informons l'ensemble des copropriétaires que depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours à compter d'une mise en demeure, faisant mention de ces nouvelles dispositions, justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges et travaux mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées.

Le décret n°2019-1333 du 11/12/2019 a également créé l'article 750-1 du code de procédure civile. Celui-ci impose désormais que pour les créances d'un montant inférieur ou égal à 5000 EUR, toute demande en justice soit précédée au choix des parties d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative.

Le syndicat des copropriétaires est informé de ce que les procédures en recouvrement de charges de copropriété génèrent des dépenses qui sont imputées sur le compte des copropriétaires défaillants dans l'attente de la décision du Tribunal.

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

20) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété

Sans vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de la possibilité d'adresser les notifications (convocation et procès verbaux) par voie électronique, et que le décret N°2015-1325 du 21 octobre 2015 a prévu les modalités d'application de la dématérialisation en insérant de nouvelles dispositions dans le décret du 17 mars 1967. A ce titre, votre cabinet ORALIA vous offre cette possibilité selon les modalités présentées dans la note jointe à la présente convocation, et invite les copropriétaires souhaitant en bénéficier à se manifester soit lors de la présente assemblée, soit en dehors de cette dernière, par tout moyen conférant date certaine (mail, courrier, lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par lettre recommandée électronique).

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

21) Point d'information procédure à l'encontre de Madame ATTAR

Sans vote

Le Tribunal a condamné Madame ATTAR à payer au Syndicat des Copropriétaires les sommes suivantes :

- |7 820,03 euros au titre de l'arriéré de charges arrêté au 1er avril 2022 (étant précisé que notre demande portait sur 7 352.03 euros au 1er mai 2022),
- |365 euros au titre des frais nécessaires (étant précisé que le corps du jugement mentionne 345 euros,
- |4732 € au titre des frais écartés par le TRIBUNAL
- |2.000 euros au titre de l'article 700 du CPC

La décision est assortie de l'exécution provisoire.

Dans le cadre du recouvrement des sommes dues et ultérieurement, nous n'avons pas d'autre choix que de faire voter la saisie immobilière car Madame ATTAR s'était engagée à régler par mensualité mais elle s'est ensuite ravisée car Madame ATTAR n'avait pas d'argent de disponible en France.

Nous vous précisons que les frais de saisie immobilière peuvent être évalués à environ 10.000 € à la charge de la copropriété

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



22) Autorisation de saisie et vente immobilière

Article 24

L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Madame ATTAR, propriétaire des lots n° 23, se monte à la somme de 13.749,21 euros sur comptes arrêtés à la date du 30.06.2022.

L'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat de copropriété.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 372 tantièmes / 392 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 20 tantièmes / 392 tantièmes.

LAADOULI NADIA (20)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 422 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

Résolution adoptée

23) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière

Article 24

L'assemblée générale, dans le cadre de la saisie immobilière en vue de vente du lot n°23 appartenant à Madame ATTAR, tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, fixe le montant de la mise à prix à la somme de : 30.000,00 euros.

L'assemblée prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 372 tantièmes / 392 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 20 tantièmes / 392 tantièmes.

LAADOULI NADIA (20)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 422 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

Résolution adoptée



24) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de Madame ATTAR, copropriétaire, s'élevant à 13159.96 euros

Article 24

Après avoir pris acte de la décision de procéder à la saisie immobilière des lots appartenant à Madame ATTAR, copropriétaire, l'assemblée générale décide, selon la proposition du Syndic :

- de déprécier à hauteur de 13.159,96 euros la créance du Syndicat envers Madame ATTAR, et en conséquence de débiter le compte 459 (Copropriétaire - créances douteuses) par le crédit du compte 450 concerné et de débiter le compte 68 (Dotation aux dépréciations sur créances douteuses) par le crédit du compte 49 (Dépréciation des comptes de tiers) ;

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

Votent pour : 12 copropriétaire(s) totalisant 262 tantièmes / 362 tantièmes.

Votent contre : 5 copropriétaire(s) totalisant 100 tantièmes / 362 tantièmes.

DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - DES GRANDES ROUSSES (10) - FARAH (49) - JACQUEMIN-VERGUET ODETTE (11) - LAADOULI NADIA (20)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 60 tantièmes / 422 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

25) Point concernant la réalisation des travaux de rénovation de la chaufferie.

Sans vote

Lors de votre dernière assemblée générale, vous avez voté la rénovation de votre chaufferie mais également la modification de la répartition des clés de chauffage.

Une réunion sera organisée en présence du syndic, des membres du conseil syndical, de l'ingénieur thermicien ainsi que du géomètre afin de planifier les travaux.

L'assemblée en prend acte.

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

26) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des peintures de l'escalier du bâtiment cour.

Article 24

Pièces jointes :

Devis N°BE-AL 190100008-2 de la société BE DESIGN

Devis N°2019/490 190100008-2 de la société NES RENOVATION

Devis N°1602-026 de la société CASTA BATIMENT

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de réalisation des travaux de réfection des peintures de l'escalier du bâtiment cour par l'entreprise NES selon son devis joint à la convocation pour un budget maximum de 40 000 euros TTC

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES BATIMENT COUR

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

le 01/01/2023 : 50%

le 01/03/2023 : 50%

Planning d'exécution des travaux:

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

Votent pour : 2 copropriétaire(s) totalisant 21 tantièmes / 97 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - DES GRANDES ROUSSES (10)

Votent contre : 6 copropriétaire(s) totalisant 76 tantièmes / 97 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 17 tantièmes / 114 tantièmes.

BALLAND MIREILLE (11) - MIDWAY (6)

Résolution non adoptée

fc

27) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant la rénovation des peintures de la cage d'escalier du bâtiment cour.

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 : 4 copropriétaire(s) totalisant 38 tantièmes / 200 tantièmes.

BALLAND MIREILLE (11) - COUPEAUX FABIENNE (11) - DES GRANDES ROUSSES (10) - MIDWAY (6)

Votent contre : 6 copropriétaire(s) totalisant 76 tantièmes / 200 tantièmes.

Résolution non adoptée

28) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment cour.

Article 24

En application des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic propose le barème d'honoraires suivant concernant

* les honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic

* les honoraires de gestion technique si l'assemblée choisit de nous confier cette mission sans responsabilité de maîtrise d'oeuvre (ces honoraires sont en sus de ceux relatifs à la gestion administrative)

pour la gestion des travaux préalablement votés :

- De 0 à 4400 € HT : 3,33% €HT soit 4,00% €TTC avec un seuil minimum de perception de 132,50 €HT soit 159 €TTC

- De 4401 à 100000 € HT : 3,00% €HT soit 3,60% €TTC

- De 100001 € à 250000 € HT : 2,67% €HT soit 3,20% €TTC

- De 250001 € à 500000 € HT : 2,30% €HT soit 2,75% €TTC

- Au-delà de 500001 € HT : 2,00% €HT soit 2,40% €TTC

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de :

* gestion administrative, comptable et financière du syndic à XX % €HT soit XX % €TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

* gestion technique si l'assemblée choisit de nous confier cette mission sans responsabilité de maîtrise d'oeuvre (ces honoraires sont en sus de ceux relatifs à la gestion administrative) à XX % €HT soit XX % €TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

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

Votent pour : 4 copropriétaire(s) totalisant 38 tantièmes / 114 tantièmes.

BALLAND MIREILLE (11) - COUPEAUX FABIENNE (11) - DES GRANDES ROUSSES (10) - MIDWAY (6)

Votent contre : 6 copropriétaire(s) totalisant 76 tantièmes / 114 tantièmes.

Résolution non adoptée

29) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement du groupe de traction vétuste de l'ascenseur.

Article 24

Ci-joint, le devis DRIEUX d'un montant de 11 360,00 euros TTC.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement du groupe de traction vétuste de l'ascenseur par l'entreprise DRIEUX selon son devis n°D3302200ZF joint à la convocation pour un budget maximum de 11 000 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES ASCENSEUR
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le 01/04/2023 : 100 %

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

Votent pour : 8 copropriétaire(s) totalisant 218 tantièmes / 248 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes / 248 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

Résolution adoptée

30) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour le remplacement du groupe de traction vétuste de l'ascense

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 : 8 copropriétaire(s) totalisant 218 tantièmes / 398 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes / 398 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

Résolution adoptée

31) Vote des honoraires du syndic sur les travaux pour le remplacement du groupe de traction vétuste de l'ascenseur

Article 24

Le syndic ne prend pas d'honoraires.

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

Votent pour : 8 copropriétaire(s) totalisant 218 tantièmes / 248 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes / 248 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

Résolution adoptée



32) Décision à prendre concernant le versement au salarié de la copropriété d'une prime exceptionnelle selon les dispositions de la loi 2022-1158 du 16/08/2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

Article 24

La loi 2022-1158 du 16/08/2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a reconduit le dispositif de prime exceptionnelle exonérée d'impôts, de cotisations salariales et de contribution sociales précédemment mis en oeuvre.

Cette prime est ouverte aux salariés d'immeuble dès lors que la rémunération de ces derniers est inférieure à 3 fois le SMIC.

La prime peut être versée jusqu'au 31 Décembre 2023 et ne peut excéder 3000 euros.

Son montant peut différer selon les bénéficiaires en fonction de la rémunération, du niveau de classification, de l'ancienneté dans l'entreprise, de la durée de présence effective pendant l'année écoulée ou de la durée de travail prévue au contrat de travail.

Elle ne peut se substituer à aucun des éléments de rémunération.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi précitée et après avoir été informé par le syndic de l'éligibilité du ou des salariés de l'immeuble :

- Décide d'accorder à Madame PEREIRA SEIXAS une prime exceptionnelle d'un montant de 1500 euros selon les dispositions de la loi du 16/08/2022 ;
- Autorise le syndic, en qualité de représentant de l'employeur, à signer la décision unilatérale de l'employeur fixant les conditions d'attribution de la prime ;
- Confirme que la prime sera versée avec le salaire du mois de JANVIER 2023;
- Décide de financer le montant de la prime au moyen d'un appel de fonds exigible le XX/XX/XXXX ou au moyen du budget prévisionnel de l'exercice du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX
- Prend acte que la dépense sera appelée/répartie selon les mêmes modalités que le salaire de base

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

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 412 tantièmes / 422 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes / 422 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

33) 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.

- Nomination d'un architecte pour la prochaine assemblée générale
- nettoyage de la petite cour, accès par l'appartement de MME VEILLEUX

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 20:50 heures

Le président,

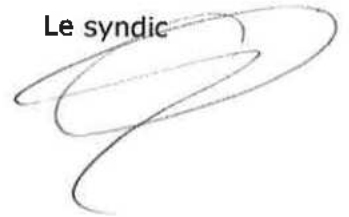
-CIRCOSTA SYLVAIN



Le(s) Scrutateur(s),

Le Secrétaire,

Le syndic



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



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE générale ordinaire du 15/12/2021

46 RUE DE PONTHEIU PARIS 8EM

PARIS, le 15/12/2021

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence
46 RUE DE PONTHEIU PARIS 8EM
46 RUE DE PONTHEIU
75008 PARIS

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire

le 15/12/2021
GRIFFATON et MONTREUIL
Salles Vauban - Mansart
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 01/07/2020 au 30/06/2021**
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**
- 07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 08) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet**
- 09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022**
- 10) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023**
- 11) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution**

obligatoire du fonds travaux

12) Désignation des membres du conseil syndical

12.1) Désignation des membres du conseil syndical

12.02) Désignation des membres du conseil syndical

12.3) Désignation des membres du conseil syndical

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

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

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

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

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

18) Information sur l'étude des surfaces de chauffe par le géomètre

19) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de rénovation de la chaufferie

20) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de rénovation de chaufferie

20.1) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de rénovation de chaufferie

21) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de rénovation de chaufferie

22) Souscription d'un emprunt collectif au nom du sdc destiné au financement des travaux de rénovation de la chaufferie, au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer; mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE «COPRO 100»)

23) Délégation de pouvoir à la Caisse d'Epargne Île de France pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés

23.1) Délégation de pouvoir à la Caisse d'Epargne Île de France pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés

24) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des peintures de l'escalier du bâtiment cour

25) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant la rénovation des peintures de la cage d'escalier du bâtiment cour

26) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment cour

27) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des vitraux du bâtiment cour

28) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant la réfection des vitraux du bâtiment cour

29) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de réfection des vitraux du bâtiment cour

30) Nouvelles obligations réglementaires - Loi ELAN : Mise à jour du règlement de copropriété - Décision à prendre concernant la réalisation d'un audit de conformité

31) Réalisation d'un diagnostic technique global conforme à l'article L 731-1 du CCH

- 32) Diagnostic technique global - Honoraires du syndic
- 33) Souscription d'un contrat d'assurance protection juridique avec recouvrement de charges par l'intermédiaire de LAMY ASSURANCES
- 34) Autorisation à donner aux forces de l'ordre de pénétrer dans l'immeuble
- 35) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI
- 36) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)
- 37) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété
- 38) Information sur l'accessibilité à la toiture du bâtiment B
- 39) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

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

17 copropriétaire(s) sur 33 sont présents ou représentés, soit 395 tantièmes sur le total de 658 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : BERTHELOT YANNICK (10) - COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - DES GRANDES ROUSSES (10) - FARAH (49) - LAADOULI NADIA (20) Représenté par FARAH - JACOMY Emmanuel (30) - LE BLANC (11) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30) - MIDWAY (6) - JUNG FRANCK-MARTIN (24) Représenté par MIDWAY - TORDJMAN (30) - CORNET VINCENT (10) Représenté par TORDJMAN - TORDJMAN (30) - TORDJMAN (60) - ZAMARIA GILLES (24)

16 copropriétaire(s) sur 33 sont absents et non représentés, soit 263 tantièmes sur le total de 658 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : ATTAR (10) - BALLAND MIREILLE (11) - CHAHED C/CHAHED CINDY (24) - CIRCOSTA SYLVAIN (30) - D AIGREMONT (10) - DE CHAMBRIER DESCHAMPS (30) - GABRIEL LOUIS (10) - GAULON (10) - GHATTAS JEAN (14) - GHEMENI ARGYRO (11) - JACQUEMIN-VERGUET ODETTE (11) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - LEVASSEUR REGIS (24) - SAKS Jean-Luc (10) - TANSKI LEV (24) - VOSSE C/O SOCIETE BHM (10)

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

La séance est ouverte à : 17:30 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.

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne Mme FARAH 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 : 13 copropriétaire(s) totalisant 313 tantièmes / 313 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 4 copropriétaire(s) totalisant 82 tantièmes/ 395 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - LE BLANC (11) -
LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne MIDWAY en qualité de scrutateur.

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

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 313 tantièmes / 313 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 4 copropriétaire(s) totalisant 82 tantièmes/ 395 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - LE BLANC (11) -
LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

2.1) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne M. JACOMY Emmanuel en qualité de scrutateur.

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

Votent pour : 11 copropriétaire(s) totalisant 297 tantièmes / 297 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 6 tantièmes/ 395 tantièmes.

MIDWAY (6)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 5 copropriétaire(s) totalisant 92 tantièmes/ 395 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - DELERM-FOREAU

CLAUDIE (10) - LE BLANC (11) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 395 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.

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

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 01/07/2020 au 30/06/2021.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 395 tantièmes.

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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 395 tantièmes.

Résolution adoptée

07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

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 01/07/2019 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 01/01/2022 pour se terminer le 30/12/2022.

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 01/01/2022 au 30/12/2022 à la somme de 7.916,67 euros HT soit, 9.500,00 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 soit le 01/01 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 365 tantièmes / 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 658 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

08) 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 Oralix 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 365 tantièmes / 365 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes/ 395 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution adoptée

09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Article 24

L'assemblée générale adopte budget pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 de 100 000 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

Constatant la modification du budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, l'assemblée générale décide de procéder au réajustement de l'avance constituant la réserve pour être égale au 1/6ème du budget prévisionnel.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 395 tantièmes.

Résolution adoptée

10) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Article 24

L'assemblée générale fixe à 100 000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

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

L'assemblée générale décide de procéder au réajustement de l'avance constituant la réserve pour être égale au 1/6ème du budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 395 tantièmes.

Résolution adoptée

11) 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 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 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

12) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne DES GRANDES ROUSSES 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

12.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mme FARAH 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

12.02) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne MIDWAY 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

12.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mme TORDJMAN 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

13) 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 : M. JACOMY

OU

Aucune candidature supplémentaire n'étant parvenue au syndic, aucun copropriétaire en sus des candidatures déjà portées à l'ordre du jour est désigné membre du conseil syndical.

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

Votent pour : 16 copropriétaire(s) totalisant 365 tantièmes / 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes / 658 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30)

Résolution adoptée

14) 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

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

Article 25

L'assemblée fixe à 2.000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 2.000 euros).

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

16) 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 2.000 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 : 2.000 euros).

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

17) 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 2.000 euros TTC par intervention (Montant actuel : 2.000 euros).

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 395 tantièmes / 658 tantièmes.

Résolution adoptée

18) Information sur l'étude des surfaces de chauffe par le géomètre

Sans vote

L'assemblée générale prend note que le géomètre devra terminer son étude.

Le syndic aura à charge de se rapprocher des propriétaires qui n'ont pas encore donné accès à leur logement.

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

19) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de rénovation de la chaufferie

Article 24

Pièces jointes :

- Résultat de l'appel d'offres du 05 mars 2020 établi par la société GIFFARD
- Déclaration et tarifs DO AXA
- Simulation financière des travaux

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de rénovation de la chaufferie pour un budget maximum de 166 000 euros TTC
- de confier la maîtrise d'oeuvre au Cabinet GIFFARD pour un montant de 8% HT sur le montant HT des travaux
- de confier la mission de coordonnateur sécurité pour un montant de 2.5%
- de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage pour un montant de 2500 euros, susceptible d'être réévaluée en fonction du montant définitif des travaux, et retient la proposition du courtier VERSPIEREN ;
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES CHAUFFAGE
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

Le fonds de travaux financera à hauteur de 21500€ ces travaux.

Le restant du solde travaux sera financé comme suit:

- le 01/02/2022 10%
- le 01/03/2022 20%
- le 01/04/2022 10%
- Le 01/05/2022 10%
- Le 01/06/2022 10%
- LE 01/07/2022 10%
- Le 01/08/2022 10%
- Le 01/09/2022 20%

Planning d'exécution des travaux:

Juin 2022

Partent en cours de résolution : JUNG FRANCK-MARTIN (24) représenté par MIDWAY - MIDWAY (6)

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

Votent pour : 11 copropriétaire(s) totalisant 2865 tantièmes / 4884 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 2019 tantièmes / 4884 tantièmes.

DES GRANDES ROUSSES (265) - FARAH (940) - LAADOULI NADIA (814)

Résolution adoptée

20) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de rénovation de chaufferie

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 : 14 copropriétaire(s) totalisant 4884 tantièmes / 9914 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

20.1) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de rénovation de chaufferie

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 : 14 copropriétaire(s) totalisant 4884 tantièmes / 4884 tantièmes.

Résolution adoptée

21) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de rénovation de chaufferie

Article 24

En application des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic propose le barème d'honoraires suivant concernant les honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de :

* gestion administrative, comptable et financière du syndic à 2.75 % € TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

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

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 4636 tantièmes / 4884 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 248 tantièmes / 4884 tantièmes.

LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (248)

Résolution adoptée

22) Souscription d'un emprunt collectif au nom du sdc destiné au financement des travaux de rénovation de la chaufferie, au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer; mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE «COPRO 100»)

Article 24

Pièces jointes :

- Barème en vigueur du prêt « COPRO 100 » (conformément au 2° de l'article 26-6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précisant tous les frais spécifiques liés au recours à l'emprunt collectif)
- Projet de contrat de prêt « COPRO 100 » dans son intégralité

Afin de permettre la réalisation des travaux votés à la résolution n° 19 de la présente assemblée générale, 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 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 à ORALIA Oralia Griffaton et Montreuil, syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du 15/12/2021, 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 qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts 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 (ou d'acquisition des parties communes) et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), 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 de prêt collectif 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 participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les 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 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.

Il est rappelé à ce titre que :

- 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 qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et 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 ;
- 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 par durée d'emprunt. 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, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif 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 un 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 autorisent 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

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

Votent pour : 9 copropriétaire(s) totalisant 3650 tantièmes / 4261 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 611 tantièmes / 4261 tantièmes.

TORDJMAN (120) - TORDJMAN (161) - ZAMARIA GILLES (330)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 623 tantièmes/ 4884 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (242) - DE CHANTERAC GEORGINE (381)

Résolution adoptée

23) Délégation de pouvoir à la Caisse d'Epargne Île de France pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés

Article 25

IMPORTANT : Vote aux conditions de majorité de l'article 25 systématiquement

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 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 oeuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

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

Votent pour : 12 copropriétaire(s) totalisant 4211 tantièmes / 9914 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 292 tantièmes / 9914 tantièmes.

DELERM-FOREAU CLAUDIE (292)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 381 tantièmes/ 9914 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (381)

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

23.1) Délégation de pouvoir à la Caisse d'Epargne Île de France pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés

Article 25.1

IMPORTANT : Vote aux conditions de majorité de l'article 25 systématiquement

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 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 oeuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

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

Votent pour : 12 copropriétaire(s) totalisant 4211 tantièmes / 4503 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 292 tantièmes / 4503 tantièmes.

DELERM-FOREAU CLAUDIE (292)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 381 tantièmes/ 4884 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (381)

Résolution adoptée

24) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des peintures de l'escalier du bâtiment cour

Article 24

Pièces jointes :

- Devis n° BE-AL 190100008-2 de la société BE DESIGN
- Devis n° 2019/490 de la société NES RENOVATION
- Devis n° 1602-026 de la société CASTA BATIMENT

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX par l'entreprise XXXX selon son devis n°XXXX joint à la convocation pour un budget maximum deXXXXX euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES BATIMENT COUR
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le jj/mm/aaaa XX%
le jj/mm/aaaa XX%
le jj/mm/aaaa XX%

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

Votent pour : 3 copropriétaire(s) totalisant 32 tantièmes / 77 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - LE BLANC (11)

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 45 tantièmes / 77 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 87 tantièmes.
CORNET VINCENT (10)

Résolution non adoptée

25) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant la rénovation des peintures de la cage d'escalier du bâtiment cour

Sans vote

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.

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

26) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment cour

Sans vote

En application des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic propose le barème d'honoraires suivant concernant

* les honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de :

* gestion administrative, comptable et financière du syndic à 3.60 % €TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

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

27) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des vitraux du bâtiment cour

Article 24

Pièce jointe : Devis n° 21004055 de la Miroiterie BRUGNON

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de réfection des vitraux du bâtiment cour par l'entreprise MIROITERIE BRUGNON selon son devis n° 21004055 joint à la convocation pour un budget maximum de 4.282,30 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES BATIMENT COUR
- de financer le coût global sera en intégration au budget annuel sur le poste travaux bâtiment cour

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

Votent pour : 4 copropriétaire(s) totalisant 41 tantièmes / 76 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 35 tantièmes / 76 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10) - FARAH (25)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 11 tantièmes/ 87 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11)

Résolution adoptée

28) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant la réfection des vitraux du bâtiment cour

Sans vote

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.

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

29) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de réfection des vitraux du bâtiment cour

Sans vote

En application des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic propose le barème d'honoraires suivant concernant

* les honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de :

* gestion administrative, comptable et financière du syndic à 3.60 % €TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

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

30) Nouvelles obligations réglementaires - Loi ELAN : Mise à jour du règlement de copropriété - Décision à prendre concernant la réalisation d'un audit de conformité

Article 24

Pièces jointes :

- Tarifs du Cabinet AUDINEAU
- Tarifs du Cabinet MASSON
- Tarifs du Cabinet NOMAD PROCESS

Exposé :

L'article 209 de la loi portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a complété l'article 6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par l'ajout des articles 6-2, 6-3 et 6-4 concernant l'existence des parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative. L'article 6-4 précise que l'existence des parties communes spéciales et celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

A fin de vérifier que le règlement de copropriété répond aux nouvelles obligations réglementaires, un audit de conformité de celui-ci par un avocat procédant à une analyse juridique est impératif.

Les conséquences en cas de défaut de conformité du règlement de copropriété :

* sur les parties communes à jouissance privative : les droits ne pourraient plus être revendiqués

par les propriétaires concernés et ils en perdraient la jouissance ;

* sur les parties communes spéciales : la répartition des charges selon les clés de répartition spécifique ne pourrait plus être exécutée et les charges seraient réparties selon les tantièmes ;

L'objectif de l'audit de conformité est la transmission par un avocat spécialisé d'une note d'opportunité précisant les besoins, ou non, de la mise à jour du règlement de copropriété.

En fonction de la situation, l'établissement d'un modificatif et une mise à jour du règlement de copropriété seraient alors nécessaire et portés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

En conséquence, après avoir entendu le syndic rappeler les nouvelles dispositions réglementaires l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser l'audit de conformité par le Cabinet XXXXXXXXXXXX pour un montant de XXXXXXXX Euros TTC (hors frais de délivrance des éventuels documents manquants par le fichier immobilier) selon l'offre joint à la convocation

- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis : 100% le XX/XX/XXXX OU dans le cadre du budget des opérations courantes

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

Votent pour : 3 copropriétaire(s) totalisant 51 tantièmes / 354 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10)

Votent contre : 11 copropriétaire(s) totalisant 303 tantièmes / 354 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 11 tantièmes/ 365 tantièmes.

LE BLANC (11)

Résolution non adoptée

31) Réalisation d'un diagnostic technique global conforme à l'article L 731-1 du CCH

Article 24

Pièce jointe : tarifs de la société ASCAUDIT

L'assemblée générale, après avoir été informée par le syndic des dispositions de l'article L 731-1 du CCH, à savoir :

« A fin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de

l'immeuble;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

et après avoir pris connaissance des différentes propositions commerciales établies, décide :

- de faire réaliser le dit Diagnostic Technique Global par l'Ets ASCAUDIT pour un coût maximum de 3.960 € TTC.

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

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis : 100% le XX/XX/XXXX

Le dit diagnostic sera présenté lors de l'assemblée générale suivant sa réalisation par l'entreprise choisie ci-dessus. Parallèlement, le syndic en collaboration avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrire à l'ordre du jour de cette assemblée, l'élaboration d'un plan pluri-annuel de travaux ainsi que ses modalités de mise en œuvre.

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

Votent contre : 14 copropriétaire(s) totalisant 354 tantièmes / 354 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 11 tantièmes/ 365 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11)

Résolution non adoptée

32) Diagnostic technique global - Honoraires du syndic

Sans vote

L'Assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation du diagnostic technique global(DTG) et notamment, de l'organisation de la visite de l'ensemble immobilier et de l'information de ses occupants, de l'accompagnement de l'ingénieur et/ou du collaborateur habilité à réaliser le DTG dans sa visite détaillée de l'immeuble, et du collationnement de toute la documentation technique et juridique nécessaire à la réalisation de la mission, décide que, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires de ce dernier s'élèveront suivant le montant HT du DTG à :

Montant du DTG voté : xxxxxx € HT

Honoraires du syndic : de 0 à 15000 € HT : 375 € HT (forfait minimum)

De 15000 à 100000 € HT : 3,5 % HT

Ces honoraires seront répartis et appelés selon des modalités identiques à celles arrêtées pour la réalisation du DTG.

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

33) Souscription d'un contrat d'assurance protection juridique avec recouvrement de charges par l'intermédiaire de LAMY ASSURANCES

Article 24

Pièces jointes :

- Contrat JURIDICA
- Notice d'information valant conditions générales
- Document d'information

La copropriété peut être amenée à avoir des différends ou litiges avec des tiers (copropriétaire ou non). L'assurance de protection juridique permet la fourniture des services et conseils de juristes ainsi que la prise en charge des frais exposés dans le cadre d'une procédure (honoraires et frais des mandataires : avocats, experts, huissiers et des frais nécessaires à la solution du litige : frais divers de justice, frais d'exécution forcée etc).

Dans l'éventualité d'impayés au sein de la copropriété, elle indemnise également les frais exposés par la copropriété pour procéder au recouvrement des charges impayées (honoraires d'huissier, avocat etc).

Après avoir reçu toute information du Syndic, l'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat d'assurance protection juridique avec recouvrement de charges auprès de la compagnie JURIDICA, conformément à la proposition jointe à la convocation émise par LAMY Assurances intervenant en qualité de courtier.

Le montant de la prime annuelle s'élève à : 202.06 € TTC

Le contrat est souscrit pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction. Il prendra effet le 1er janvier 2022

Conformément à l'ART 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à traiter au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires avec LAMY Assurances, filiale de NEXITY LAMY SAS, en qualité de courtier, pour régulariser la souscription du contrat.

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

Votent pour : 3 copropriétaire(s) totalisant 51 tantièmes / 324 tantièmes.

COUPEAUX FABIENNE (11) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10)

Votent contre : 10 copropriétaire(s) totalisant 273 tantièmes / 324 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 41 tantièmes/ 365 tantièmes.

LE BLANC (11) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution non adoptée

34) Autorisation à donner aux forces de l'ordre de pénétrer dans l'immeuble

Article 24

L'assemblée, conformément aux dispositions de l'article 24 h) de la loi du 10 juillet 1965, autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes pour l'accomplissement de sa mission. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable par une assemblée ultérieure.

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

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 365 tantièmes / 365 tantièmes.

Résolution adoptée

35) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI

Sans vote

Depuis le 01/06/2018, une nouvelle convention entre assureurs et experts est applicable : IRSI (convention d'Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) en matière de règlement des dossiers sinistres « Dégât des eaux » et « Incendie » les compagnies d'assurances ont défini des modalités de règlement.

Cette convention vient clarifier et accélérer le règlement des sinistres dont peut être victime un occupant.

Des aménagements ont été apportés à cette convention et sont applicables pour tous les sinistres qui surviennent à compter du 1er Juillet 2020.

Dans ce contexte et en l'absence d'origine déterminée d'un dégât des eaux, la recherche de fuite doit être organisée par (les règles ci-après énoncées s'appliquent en cascade) :

1. L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré
2. Dans l'une des conditions suivantes, c'est l'assureur du copropriétaire non occupant qui organise la recherche de fuite : recherches de fuites destructives dans le local de son assuré ; non-assurance de l'occupant ; local meublé ou saisonnier ; congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre ; local vacant.
3. L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite : dans le local commun ; à titre subsidiaire, dans le local du copropriétaire non assuré.

La prise en charge de la recherche de fuite :

Les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés.

Spécifiquement aux immeubles en copropriété, les recherches de fuite peuvent être organisées par le syndic. La recherche de fuite est alors prise en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque celle-ci trouve son origine dans le local privatif de ce dernier. A défaut, c'est l'assurance de la copropriété qui doit prendre en charge les frais engagés. En pratique, le syndic peut organiser les recherches de fuite et imputer la facture au copropriétaire à l'origine des désordres. Charge à eux d'en obtenir le remboursement par leur assureur personnel.

****** Si vous constatez un sinistre dans votre logement, il convient donc de déclarer le sinistre auprès de votre assureur afin que celui-ci intervienne en recherche de la cause.

Si nécessaire, le syndic peut vous transmettre les coordonnées d'une entreprise compétente.

En cas de difficultés pour déterminer l'origine du sinistre, votre assureur se rapprochera directement du syndic.

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

36) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)

Sans vote

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, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la procédure de recouvrement de charges :

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1^{er} jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :

-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité

En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Nous informons l'ensemble des copropriétaires que depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours à compter d'une mise en demeure, faisant mention de ces nouvelles dispositions, justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges et travaux mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées.

Le décret n°2019-1333 du 11/12/2019 a également créé l'article 750-1 du code de procédure civile. Celui-ci impose désormais que pour les créances d'un montant inférieur ou égal à 5000 EUR, toute demande en justice soit précédée au choix des parties d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative.

Le syndicat des copropriétaires est informé de ce que les procédures en recouvrement de charges de copropriété génèrent des dépenses qui sont imputées sur le compte des copropriétaires défaillants dans l'attente de la décision du Tribunal.

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

37) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété

Sans vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de la possibilité d'adresser les notifications (convocation et procès verbaux) par voie électronique, et que le décret N°2015-1325 du 21 octobre 2015 a prévu les modalités d'application de la dématérialisation en insérant de nouvelles dispositions dans le décret du 17 mars 1967. A ce titre, votre cabinet ORALIA vous offre cette possibilité selon les modalités présentées dans la note jointe à la présente convocation, et invite les copropriétaires souhaitant en bénéficier à se manifester soit lors de la présente assemblée, soit en dehors de cette dernière, par tout moyen conférant date certaine (mail, courrier, lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par lettre recommandée électronique).

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

38) Information sur l'accessibilité à la toiture du bâtiment B

Sans vote

Malgré nos différentes demandes auprès du gérant, les locataires de feu Madame DE CHAMBRIER, persistent à se rendre sur la toiture du bâtiment B et à s'installer devant les fenêtres de Madame FARAH, en passant par leur fenêtre d'appartement et en empruntant l'échelle (accès interdit aux novices) menant à cette toiture, ce qui entraîne entre autre un trouble de jouissance pour Madame FARAH.

En cas d'accident ou de décès suite à une chute, la responsabilité de la copropriété sera forcément recherchée, et ce pour un défaut de mise en sécurité.

Fort dommage mais c'est ainsi, la fenêtre de l'appartement étant une partie privative et pour des raisons de sécurité en cas d'incendie, nous ne pouvons y installer des barreaux pour empêcher cet accès.

De ce fait, nous vous informons que nous avons demandé la mise en place d'un garde-corps de bonne hauteur afin de ne plus leur permettre l'accès à cette échelle.

Si malgré toutes ces dispositions, les locataires de feu Madame DE CHAMBRIER persistaient dans leurs agissements, nous serions contraints lors d'une prochaine assemblée à vous inviter à engager une procédure judiciaire.

Nous tenions à vous informer de la situation.

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

39) 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 décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

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 20:00 heures

Journal de connexions :

-BERTHELOT YANNICK connexion à 17:15:54	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:30:32
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:32:48	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:33:09
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:35:13	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:35:33
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:38:47	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:38:54
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:39:59	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:40:31
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:40:31	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:40:42
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:40:42	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:40:53
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:40:53	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:41:02
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:49:37	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:49:57
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:54:47	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:55:07
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:55:46	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:56:07
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 17:56:47	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 17:57:08
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:00:11	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:00:32
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:01:45	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:02:05
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:02:21	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:02:41
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:03:41	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:04:01
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:04:40	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:04:55
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:07:27	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:07:59
-BERTHELOT YANNICK déconnexion à 18:22:17	-BERTHELOT YANNICK connexion à 18:22:35
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:22:38	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:22:58
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:29:30	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:29:50
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 18:41:38	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 18:41:58
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 19:14:59	-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE connexion à 19:15:19
-LEVEQUE-ROBBE FABIENNE déconnexion à 19:17:32	-BERTHELOT YANNICK déconnexion à 19:46:38

Le président,

-FARAH

Le(s) Scrutateur(s),

-MIDWAY
-JACOMY Emmanuel



Le Secrétaire,

Le syndic
GRIFFATON & MONTREUIL
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

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE Ordinaire du 28/12/2020

46 RUE DE PONTHEIU PARIS 8EM

PARIS, le 28/12/2020

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:

**46 RUE DE PONTHEIU PARIS 8EM
46 RUE DE PONTHEIU
75008 PARIS**

se sont réunis en Assemblée Ordinaire

**le 28/12/2020
Sans présence physique
participation uniquement
par vote par correspondance**

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**
- 03) Désignation du secrétaire de séance**
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020**
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**
- 07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 08) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021**
- 09) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022**
- 10) 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**

- 12) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic
- 13) 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
- 15) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 16) Réalisation d'un diagnostic technique global conforme à l'article L 731-1 du CCH
- 17) Diagnostic technique global - Honoraires du syndic
- 18) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI
- 19) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)
- 20) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété
- 21) Autorisation à donner aux forces de l'ordre de pénétrer dans l'immeuble
- 22) Utilisation de la visioconférence pour la tenue de l'assemblée générale : Validation des conditions d'identification des copropriétaires et acceptation des conditions générales d'utilisation
- 23) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

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

17 copropriétaire(s) sur 32 sont présents ou représentés, soit 409 tantièmes sur le total de 658 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : BERTHELOT YANNICK (10) - CORNET VINCENT (10) - DE CHANTERAC GEORGINE (30) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - DES GRANDES ROUSSES (10) - FARAH (49) - GABRIEL LOUIS (10) - GHEMENI ARGYRO (11) - JACOMY Emmanuel (30) - JUNG FRANCK-MARTIN (24) - LE BLANC (11) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30) - MIDWAY (6) - TORDJMAN (90) - TORDJMAN (30) - ZAMARIA GILLES (24)

15 copropriétaire(s) sur 32 sont absents et non représentés, soit 249 tantièmes sur le total de 658 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : ATTAR (10) - BALLAND MIREILLE (11) - CHAHED C/CHAHED CINDY (24) - CIRCOSTA SYLVAIN (30) - COUPEAUX FABIENNE (11) - D AIGREMONT (10) - DE CHAMBRIER DESCHAMPS (30) - GAULON (10) - GHATTAS JEAN (14) - JACQUEMIN-VERGUET ODETTE (11) - LAADOULI NADIA (20) - LEVASSEUR REGIS (24) - SAKS Jean-Luc (10) - TANSKI LEV (24) - VOSSE C/O SOCIETE BHM (10)

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

La séance est ouverte à : 10:00 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, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, il est passé au vote de la première résolution.

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne MIDWAY 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.

EN CAS D'AG CONVOQUEE EXCLUSIVEMENT EN VOTE PAR CORRESPONDANCE :

Compte tenu du contexte sanitaire et en application de l'ordonnance n°2020-595 du 20 Mai 2020, l'assemblée générale a été convoquée exclusivement en vote par correspondance. De ce fait, le président de séance n'a pu être désigné en début de réunion et la résolution n'a pas fait l'objet d'un vote. En conséquence et application de l'ordonnance sus-citée, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance à savoir la signature du procès-verbal, de la feuille de présence et éventuellement du contrat de syndic.

En cette situation exceptionnelle et afin de permettre la signature du procès-verbal à l'aide de nos outils, la résolution apparaît "adoptée". Pour autant, et comme sus-précisé, cette dernière n'a pas fait l'objet d'un vote. Il convient de ne pas en tenir compte.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Sans Vote

EN CAS D'AG CONVOQUEE EXCLUSIVEMENT EN VOTE PAR CORRESPONDANCE :

Compte tenu du contexte sanitaire et en application de l'ordonnance n°2020-595 du 20 Mai 2020, l'assemblée générale est convoquée exclusivement en vote par correspondance. De ce fait, il est impossible de procéder à la désignation de scrutateurs au début de la réunion et ce malgré les éventuelles dispositions du règlement de copropriété, le législateur n'ayant pris aucune disposition à ce sujet contrairement à la désignation du président de séance. En conséquence, la résolution est sans vote.

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



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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 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.

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020

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 01/07/2019 au 30/06/2020.

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

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 389 tantièmes/ 399 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 399 tantièmes.
GABRIEL LOUIS (10)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 409 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

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 : 15 copropriétaire(s) totalisant 389 tantièmes/ 399 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 399 tantièmes.
GABRIEL LOUIS (10)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 409 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralia Griffaton et Montreuil dont le siège social est 129, Rue de l'Université - 75007 PARIS 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 1er juillet 2019 et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS située 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 1er janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2021.

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 à la somme de 7 833.34euros HT soit, 9 400.00euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée. Ce montant sera proratisé si nécessaire

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 : 15 copropriétaire(s) totalisant 389 tantièmes/ 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
GABRIEL LOUIS (10)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

08) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Article 24

L'assemblée générale adopte le budget pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 de 110 000 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

L'assemblée générale décide de procéder au réajustement de l'avance constituant la réserve pour être égale au 1/6ème du budget prévisionnel.

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

Votent pour : 14 copropriétaire(s) totalisant 339 tantièmes/ 399 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 60 tantièmes/ 399 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 409 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

09) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Article 24

L'assemblée générale fixe à 110 000euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

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

L'assemblée générale décide de procéder au réajustement de l'avance constituant la réserve pour être égale au 1/6ème du budget prévisionnel.

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

Votent pour : 14 copropriétaire(s) totalisant 339 tantièmes/ 399 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 60 tantièmes/ 399 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 409 tantièmes.

BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

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 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 taux de cotisation annuelle, le fonds travaux sera appelé sur la base du taux décidé au cours de la présente assemblée générale.

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

Votent pour : 14 copropriétaire(s) totalisant 345 tantièmes/ 658 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 24 tantièmes/ 658 tantièmes.
ZAMARIA GILLES (24)

Résolution adoptée

11) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne S.C.I. DES GRANDES ROUSSES 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 399 tantièmes/ 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

11.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mme FARAH 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 399 tantièmes/ 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

11.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne MIDWAY 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 399 tantièmes/ 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

11.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mme TORDJMAN 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 : 16 copropriétaire(s) totalisant 399 tantièmes/ 658 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée

12) 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 : 14 copropriétaire(s) totalisant 345 tantièmes/ 658 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 24 tantièmes/ 658 tantièmes.
JUNG FRANCK-MARTIN (24)

Résolution adoptée

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 2000 euros TTC par intervention (Montant actuel : 2000 euros).

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 658 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 2000euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 2000euros).

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

Votent pour : 16 copropriétaire(s) totalisant 399 tantièmes/ 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

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 2000 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 : 2000 euros).

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

Votent pour : 16 copropriétaire(s) totalisant 399 tantièmes/ 658 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes/ 658 tantièmes.
BERTHELOT YANNICK (10)

Résolution adoptée



16) Réalisation d'un diagnostic technique global conforme à l'article L 731-1 du CCH

Article 24

L'assemblée générale, après avoir été informée par le syndic des dispositions de l'article L 731-1 du CCH, à savoir :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

et après avoir pris connaissance des différentes propositions commerciales établies, décide :

- de faire réaliser le dit Diagnostic Technique Global par l'Ets XXXXXX pour un coût maximum de XXXX € TTC.

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

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis : 100% le XX/XX/XXXX

Le dit diagnostic sera présenté lors de l'assemblée générale suivant sa réalisation par l'entreprise choisie ci-dessus. Parallèlement, le syndic en collaboration avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrire à l'ordre du jour de cette assemblée, l'élaboration d'un plan pluri-annuel de travaux ainsi que ses modalités de mise en œuvre.

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

Votent pour : 6 copropriétaire(s) totalisant 108 tantièmes/ 355 tantièmes.

CORNET VINCENT (10) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - GABRIEL LOUIS (10) - JACOMY Emmanuel (30) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - ZAMARIA GILLES (24)

Votent contre : 9 copropriétaire(s) totalisant 247 tantièmes/ 355 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 54 tantièmes/ 409 tantièmes.

JUNG FRANCK-MARTIN (24) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution non adoptée

17) Diagnostic technique global - Honoraires du syndic

Article 24

L'Assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation du diagnostic technique global (DTG) et notamment, de l'organisation de la visite de l'ensemble immobilier et de l'information de ses occupants, de l'accompagnement de l'ingénieur et/ou du collaborateur habilité à réaliser le DTG dans sa visite détaillée de l'immeuble, et du collationnement de toute la documentation technique et juridique nécessaire à la réalisation de la mission, décide que, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires de ce dernier s'élèveront suivant le montant HT du DTG à :

Montant du DTG voté : xxxxxx € HT

Honoraires du syndic : de 0 à 15000 € HT : 375 € HT (forfait minimum)

De 15000 à 100000 € HT : 3,5 % HT

Ces honoraires seront répartis et appelés selon des modalités identiques à celles arrêtées pour la réalisation du DTG.

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

Votent pour : 6 copropriétaire(s) totalisant 108 tantièmes/ 355 tantièmes.

CORNET VINCENT (10) - DELERM-FOREAU CLAUDIE (10) - GABRIEL LOUIS (10) - JACOMY Emmanuel (30) - LEROUXEL GENEVIEVE (24) - ZAMARIA GILLES (24)

Votent contre : 9 copropriétaire(s) totalisant 247 tantièmes/ 355 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 54 tantièmes/ 409 tantièmes.

JUNG FRANCK-MARTIN (24) - LEVEQUE-ROBBE FABIENNE (30)

Résolution non adoptée

18) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI

Sans Vote

Depuis le 01/06/2018, une nouvelle convention entre assureurs et experts est applicable : IRSI (convention d'Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) en matière de règlement des dossiers sinistres « Dégât des eaux » et « Incendie » les compagnies d'assurances ont défini des modalités de règlement.

Cette convention vient clarifier et accélérer le règlement des sinistres dont peut être victime un occupant.

Des aménagements ont été apportés à cette convention et sont applicables pour tous les sinistres qui surviennent à compter du 1er Juillet 2020.

Dans ce contexte et en l'absence d'origine déterminée d'un dégât des eaux, la recherche de fuite doit être organisée par (les règles ci-après énoncées s'appliquent en cascade) :

1. L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré
2. Dans l'une des conditions suivantes, c'est l'assureur du copropriétaire non occupant qui organise la recherche de fuite : recherches de fuites destructives dans le local de son assuré ; non-assurance de l'occupant ; local meublé ou saisonnier ; congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre ; local vacant.
3. L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite : dans le local commun ; à titre subsidiaire, dans le local du copropriétaire non assuré.

La prise en charge de la recherche de fuite :

Les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés.

Spécifiquement aux immeubles en copropriété, les recherches de fuite peuvent être organisées par le syndic. La recherche de fuite est alors prise en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque celle-ci trouve son origine dans le local privatif de ce dernier. A défaut, c'est l'assurance de la copropriété qui doit prendre en charge les frais engagés. En pratique, le syndic peut organiser les recherches de fuite et imputer la facture au copropriétaire à l'origine des désordres. Charge à eux d'en obtenir le remboursement par leur assureur personnel.

**** Si vous constatez un sinistre dans votre logement, il convient donc de déclarer le sinistre auprès de votre assureur afin que celui-ci intervienne en recherche de la cause.**

Si nécessaire, le syndic peut vous transmettre les coordonnées d'une entreprise compétente. En cas de difficultés pour déterminer l'origine du sinistre, votre assureur se rapprochera directement du syndic.

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

19) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)

Sans Vote

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, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la procédure de recouvrement de charges :

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :

-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité

En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Nous informons l'ensemble des copropriétaires que depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours à compter d'une mise en demeure, faisant mention de ces nouvelles dispositions, justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges et travaux mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées.

Le décret n°2019-1333 du 11/12/2019 a également créé l'article 750-1 du code de procédure civile. Celui-ci impose désormais que pour les créances d'un montant inférieur ou égal à 5000 EUR, toute demande en justice soit précédée au choix des parties d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative.

Le syndicat des copropriétaires est informé de ce que les procédures en recouvrement de charges de copropriété génèrent des dépenses qui sont imputées sur le compte des copropriétaires défaillants dans l'attente de la décision du Tribunal.

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

20) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété

Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de la possibilité d'adresser les notifications (convocation et procès verbaux) par voie électronique, et que le décret N°2015-1325 du 21 octobre 2015 a prévu les modalités d'application de la dématérialisation en insérant de nouvelles dispositions dans le décret du 17 mars 1967. A ce titre, votre cabinet ORALIA vous offre cette possibilité selon les modalités présentées dans la note jointe à la présente convocation, et invite les copropriétaires souhaitant en bénéficier à se manifester soit lors de la présente assemblée, soit en dehors de cette dernière, par tout moyen conférant date certaine (mail, courrier, lettre recommandée avec demande d'acté de réception ou par lettre recommandée électronique).

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

21) Autorisation à donner aux forces de l'ordre de pénétrer dans l'immeuble

Article 24

L'assemblée, conformément aux dispositions de l'article 24 h) de la loi du 10 juillet 1965, autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes pour l'accomplissement de sa mission. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable par une assemblée ultérieure.

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

Votent pour : 17 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.

Résolution adoptée

22) Utilisation de la visioconférence pour la tenue de l'assemblée générale :
Validation des conditions d'identification des copropriétaires et acceptation des conditions générales d'utilisation article 24

Rappel des dispositions :

La loi ELAN du 23/11/2018 a créé l'article 17-1 A permettant aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. La loi a été complétée par le décret n° 2019-650 du 28/06/2019 créant notamment l'article 13-1 du décret du 17/03/1967 donnant pouvoir à l'assemblée générale de décider des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Outil mis à disposition par ORALIA :

ORALIA a développé et propose aux copropriétaires un outil intégré accessible directement depuis l'espace client du copropriétaire sur www.MyOralia.fr

La mise à disposition de la plateforme de participation par visioconférence est assurée lorsque l'assemblée générale est convoquée et doit se dérouler dans les locaux du syndic.

En effet, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable afin de garantir la participation de chacun des utilisateurs. La salle où se déroule la réunion doit également permettre la retranscription visuel des votes et participants par visioconférence ainsi qu'une sonorisation suffisante permettant la bonne audition des copropriétaires participants par visioconférence et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle. Les salles mises à disposition des copropriétaires au sein des locaux ORALIA permettent l'utilisation de la plateforme. En revanche, si les copropriétaires souhaitent que cette assemblée générale se déroule à l'extérieur des locaux ORALIA, les frais qui pourraient être nécessaires à l'adaptation et à la location de matériel permettant le bon déroulement de la réunion resteraient à la charge du syndicat des copropriétaires. ORALIA se réserve le droit de ne pas mettre à disposition la plate-forme si les conditions proposées lors de la location d'une salle à l'extérieur des locaux de ORALIA n'est pas suffisante pour permettre un bon déroulement de l'assemblée générale.

En conséquence, l'assemblée générale :

- Décide que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est fait par l'intermédiaire d'un lien de connexion disponible sur l'espace client sécurisé MyOralia du copropriétaire
- Approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la convocation
- Prend acte du coût d'utilisation du service à la charge du syndicat des copropriétaires (6 centimes HT/minute/utilisateur soit pour 5 utilisateurs pendant 1h un coût total de 21,60 € ttc).
- Mandate le président de séance pour procéder à la signature des conditions générales d'utilisation en vigueur

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

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 355 tantièmes/ 409 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 54 tantièmes/ 409 tantièmes.

DE CHANTERAC GEORGINE (30) - ZAMARIA GILLES (24)

Résolution adoptée



23) 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 décisif, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

- Rappel des règles de vie en copropriété - nuisances sonores - respect des parties communes
- mise aux normes des plaques boîtes aux lettres
- Dossier rénovation chaufferie finalisé (appel d'offres complet). En attente de fin de période de crise sanitaire pour communiquer les résultats à la copropriété.

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 11:00 heures

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'h' or 'n', and the second is a more complex, cursive signature.

Le président,

- MIDWAY



Le(s) Scrutateur(s),



Le Secrétaire,

Le syndic

GRIFFATON & MONTREUIL
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