

 **Copropriété** : LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)

 **Copropriétaire** : INDIVISION ISIKTEL / GILOT

INDIVISION ISIKTEL / GILOT

 **Suivi par** : Maeva PLISSON

C/O Mlle Gilot Juliette

 **Téléphone** : 01.83.81.88.64

138 Rue De Crimée

 **Mail** : rc3@plisson-immobilier.fr

75019 PARIS

RECOMMANDE A.R

PARIS, le 16/03/2022

CONVOCAATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale qui se tiendra le :

Mardi 12 Avril 2022 à 18:00

**au 34 Rue Eugène Flachat - 75017 PARIS
soit par vote par correspondance soit en visioconférence**

Dans le cadre des mesures de précautions sanitaires liées à la propagation du virus COVID-19 et par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen n'est pas possible, le syndic est autorisé à ce que l'Assemblée Générale soit réalisée au seul moyen du "Vote par Correspondance et/ou visioconférence". Dans ce cas, les missions du Président de séance devront être assurées par le Président du Conseil Syndical ou à défaut, l'un des membres. Le procès verbal des décisions devra être signé dans les huit jours par le président de séance.

Nous vous proposons de participer à votre Assemblée Générale :

- Soit en présentiel à l'adresse indiquée ci-dessus :
- soit par "vote par correspondance" : en vous connectant sur votre espace client et remplissant le formulaire de vote en ligne ou en envoyant par mail ou courrier (**maximum 3 jours francs avant la date de votre Assemblée Générale**) le formulaire joint à la convocation complété de vos intentions de votes et signé;
- soit par "visio conférence" : en envoyant un mail à votre gestionnaire en précisant votre accord et l'adresse mail où doit être envoyé le lien de connexion permettant d'accéder à l'Assemblée Générale par visio. Ce lien est individuel et personnel.

En raison du contexte sanitaire et du confinement, les contrats et factures ne sont plus consultables physiquement dans nos locaux. Toutefois, si vous le souhaitez et sur demande express à votre gestionnaire nous pourrions vous donner accès via votre extranet pendant la journée du 7 Avril 2022. Nous vous rappelons que les membres du Conseil Syndical y ont accès toute l'année.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.

VOTRE SYNDIC

- OPTEZ pour l'envoi de vos **appels de provisions par mail**
- OPTEZ pour le **paiement en ligne**

Ordre du Jour d'Assemblée Générale Ordinaire du 12/04/2022
pour la copropriété LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)
située au 138 A 140 Rue De Crimée 75019 PARIS

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
4. **Rapport d'activité du Conseil Syndical** - Sans majorité
5. **Approbation des comptes de l'exercice comptable** - Majorité simple (art. 24)
6. **Ratification des travaux de remplacement de la régulation et de la rampe de régulation des condensats.** - Majorité simple (art. 24)
7. **Quitus au Syndic** - Majorité simple (art. 24)
8. **Désignation du CABINET PLISSON IMMOBILIER comme Syndic** - Majorité absolue (art. 25)
9. **Désignation des membres du conseil syndical** - Majorité absolue (art. 25)
10. **Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical** - Majorité absolue (art. 25)
11. **Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence des entreprises** - Majorité absolue (art. 25)
12. **Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le Conseil Syndical** - Majorité absolue (art. 25)
13. **Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours** - Majorité simple (art. 24)
14. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (art. 24)
15. **Décision à prendre concernant l'achat de l'appartement de Mme FREMONT épouse BOBROSKY, lot 94, servant actuellement de logement de fonctionnement à la gardienne.** - Sans majorité
16. **Point d'information sur les travaux de réfection des pignons avec ITE** - Sans majorité
17. **Annulation de la résolution 25 de l'Assemblée générale du 10/12/2020 qui concernait la décision à prendre concernant les travaux de ravalement des deux murs pignons ou simple reprise avec ITE.** - Majorité simple (art. 24)
18. **Décision à prendre concernant la réactualisation de l'audit énergétique** - Majorité absolue (art. 25)
19. **Présentation de l'audit effectué par le Cabinet AUDINEAU** - Majorité simple (art. 24)
20. **Décision à prendre sur le changement de clé de répartition des charges de chauffages.** - Sans majorité
21. **Décision à prendre sur la mise à jour restreinte du règlement de copropriété, savoir limitée à la création de parties communes spéciales en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, et du budget afférent** - Majorité simple (art. 24)
22. **Décision à prendre sur la mise à jour globale du règlement de copropriété aux fins d'adaptation aux dispositions d'ordre public et du budget afférent** - Majorité simple (art. 24)
23. **Point d'information sur les problèmes de gardes-corps et sur la toiture-terrasse** - Sans majorité
24. **Décision à prendre concernant la mise en place d'une place de parking pour la recharge de vélos** - Sans majorité
25. **Sur demande de Monsieur et Madame GALLONE, décision à prendre concernant la modification de l'état descriptif de division de la copropriété avec création de deux lots de copropriété** - Sans majorité
26. **Décision à prendre concernant l'installation de bornes de véhicules électriques** - Majorité simple (art. 24)
 - 26.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (art. 24)
 - 26.2. **Mandat au conseil syndical** - Majorité simple (art. 24)
 - 26.3. **Honoraires Syndic** - Majorité simple (art. 24)
 - 26.4. **Modalités du financement** - Majorité simple (art. 24)
 - 26.5. **Date de démarrage** - Majorité simple (art. 24)
27. **A défaut du vote de la résolution précédente, Confirmation du droit à la prise et autorisation aux copropriétaires de faire les travaux tels que décrits dans la proposition individuelle d'Enedis ci-jointe.** - Majorité simple (art. 24)
28. **Clause d'aggravation des charges** - Majorité absolue (art. 25)
29. **Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)** - Majorité absolue (art. 25)
30. **Questions diverses** - Sans majorité

Projet de Résolutions d'Assemblée Générale Ordinaire du 12/04/2022
pour la copropriété LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)
située au 138 A 140 Rue De Crimée 75019 PARIS

1 Election du Président de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance

3 Election du secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée Générale désigne le cabinet PLISSON IMMOBILIER représenté par

4 Rapport d'activité du Conseil Syndical

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : L'Assemblée Générale prend acte de la lecture du rapport de l'année en cours par le Conseil Syndical.

Point d'information sans vote.

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : Préalablement au vote, le Conseil Syndical rapporte à l'Assemblée Générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'Assemblée Générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/10/2020 au 30/09/2021, nécessaires à la validité de la décision.

l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 155 174.80 € TTC.

Le budget courant appelé est de 153 000.80 € et le solde des charges courantes est Débité de 2 174.00 €.

Le solde de charges lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

6 Ratification des travaux de remplacement de la régulation et de la rampe de régulation des condensats.

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : Suite à des problèmes de variations de périodes de chauffage et production d'eau chaude sanitaire avec des coupures périodiques et intempestives, la société EFS a identifié l'origine de ces problèmes après plusieurs essais et paramétrages sur la régulation de l'arrivée de vapeur qui est d'origine, car d'après le fabricant, cela fait près de 17 ans qu'il n'y a pas plus de pièces de rechange ni de modules de ce type TROVIS 5544.

Malgré l'intervention des services techniques du fabricant COLLART et TROLAR aucune amélioration continue n'a pu être perçue étant donné que le processeur est arrivé en fin de vie et que les paramètres modifiés reviennent de façon aléatoire une fois sur les valeurs d'usine une fois sur des valeurs inconnues.

Il y avait deux possibilités :

- la première était de remplacer des pièces telles que la régulation mais cela entraînait à court terme des remplacements divers et par concomitance des coûts réguliers qui en fin de période de chauffe seraient largement supérieurs à ceux de la deuxième option.

- la deuxième solution consistait à remplacer la régulation ainsi que la rampe de régulation de condensats.

C'est cette deuxième solution que le Conseil Syndical a validé avec le devis de la société COLLART ET TROLAR d'un montant de 8 056,30 €uros joint à la convocation. Nous vous demandons de bien vouloir ratifier ces travaux décidés dans le cadre des travaux d'urgence.

L'Assemblée générale décide de financer ces travaux dans le cadre d'appels selon la clef de répartition chauffage.

7 Quitus au Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au 30/09/2021, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

8 Désignation du CABINET PLISSON IMMOBILIER comme Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale désigne comme syndic le cabinet PLISSON IMMOBILIER SAS ; ayant son siège social à l'adresse suivante 34, rue Eugène Flachat à Paris (17ème), représenté par Mme Charlotte HEINTZ en qualité de Présidente et Mme Karen PLISSON en qualité de Directrice Générale, immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 39899842700031.

Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce /Gestion immobilière/Syndic de copropriété » n° CPI7501 2016 000 003 626 délivrée le 25/03/2019 par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Île de France.

Titulaire d'une garantie financière auprès de la compagnie GALIAN - 89 rue de la Boétie - 75008 Paris.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA dont l'adresse est 19-21 allée de l'Europe à Clichy (92 616). Immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 15 00 45 70.

Le mandat de syndic entre en vigueur le 12/04/2022 pour se terminer le 30/06/2023.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice en cours à 8 916.67€ HT, soit au taux de la TVA (20%) la somme de 10 700.00€ TTC.

Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

9 Désignation des membres du conseil syndical

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : Le conseil syndical décide de ne pas donner de liste prédéfinie et les candidats se présenteront le jour de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale désigne :

.....

en qualité de membres du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat de Syndic.

Les membres du Conseil Syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

10 Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Proposition(s) : 1500.00 €

Projet de résolution : L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic seul, sans avoir à obtenir l'avis ou l'accord du Conseil Syndical, à la somme de € HT.

11 Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence des entreprises

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Proposition(s) : 5000.00 €

Projet de résolution : Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'Assemblée Générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de € HT.

12 Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Proposition(s) : 7000.00 €

Projet de résolution : L'Assemblée Générale décide de fixer à € HT, le montant des dépenses exceptionnelles que peut engager le Conseil Syndical pour le compte de la copropriété.

13 Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : Pour rappel, l'Assemblée Générale précédente a approuvé le budget de l'exercice courant d'un montant de 155 000.00 €. L'augmentation prend en compte la hausse des prix des différentes énergies et des matières premières.

L'Assemblée Générale approuve la modification du budget prévisionnel voté lors de la précédente Assemblée Générale, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/10/2021 au 30/09/2022 pour un montant arrêté à la somme de **165 300.00 €**.

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/10/2022 au 30/09/2023 pour un montant arrêté à la somme de **167 200.00 €**. Ce présent budget pourra être modifié lors de la prochaine Assemblée Générale.

15 Décision à prendre concernant l'achat de l'appartement de Mme FREMONT épouse BOBROSKY, lot 94, servant actuellement de logement de fonctionnement à la gardienne.

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution :

La société LOISELET ET DAIGREMONT gérant de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble référencé en objet, propriété de Madame Martine BOBROSKY, loué au syndicat des copropriétaires, selon contrat de location ci-joint, et servant de loge à la gardienne, ont décidé de procéder à la vente du local loué (Le bail venant à expiration le 31 octobre 2024)

L'Assemblée générale décide, après en avoir débattu, de procéder à l'achat de l'appartement de Mme BOBROSKY, lot 94, loué actuellement au Syndicat des copropriétaires, pour un montant de euros.

Le coût de l'achat sera réparti, selon la clef de répartition 'charges communes générales.

Les appels pour le financement de l'achat se feront de la manière suivante :

..... le .../.../.....
 le .../.../.....
 le .../.../.....
 le .../.../.....

16 Point d'information sur les travaux de réfection des pignons avec ITE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : Lors de l'Assemblée générale du 10/12/2020, il avait été décidé de procéder au vote de la réfection des pignons de la copropriété avec ITE.

Néanmoins, il n'avait pas été pensé au fait qu'il fallait obtenir l'accord préalable des copropriétés voisines pour empiéter sur leur 'propriété' et signer une convention d'empiètement.

Avec l'aide de l'Agence Parisienne pour le Climat, nous avons tenté d'obtenir l'accord de nos voisins avec la signature de conventions d'empiètement avec le 136 Rue de Crimée mais également avec le 142 Rue de Crimée.

Nous avons eu des difficultés avec le Syndicat des copropriétaires du 136 Rue de Crimée qui n'a pas encore validé la convention d'empiètement du fait qu'il n'a pas pu être accepté lors de leur précédente Assemblée générale faute de quorum.

Fin Mai 2021, Leur Syndic se sont proposés de convoquer une Assemblée générale extraordinaire à la seule condition que le Syndicat des Copropriétaires du 138/140 Crimée prenne intégralement en charge les frais de convocation d'une telle Assemblée générale Extraordinaire.

Dans le cas contraire, ce point serait discuté de nouveau lors de leur assemblée générale ordinaire qui devrait se tenir Fin Avril / Début Mai 2022.

A défaut de signature de cette convention d'empiètement, nous ne pouvons exécuter ces travaux de réfection des pignons.

Face à cette situation, nous avons néanmoins demandé, courant Septembre 2021, à des cordistes d'intervenir pour traiter et reboucher les éventuelles fissures constatés sur les deux murs pignons, pour un montant de 2420 euros, imputés dans le budget de fonctionnement, en charges communes générales.

L'intervention des cordistes semblent avoir mis fin aux infiltrations subies par certains copropriétaires.

D'autre part, la loi CLIMAT a apporté certaines modifications législatives et a permis la mise en place de la Prime Rénov dont peuvent bénéficier à certaines conditions les Syndicats de Copropriétaires.

17 Annulation de la résolution 25 de l'Assemblée générale du 10/12/2020 qui concernait la décision à prendre concernant les travaux de ravalement des deux murs pignons ou simple reprise avec ITE.

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée générale en date du 10/12/2020 en sa résolution 25 avait décidé de voter des travaux de ravalement des 2 murs pignons avec ITE.

Au regard des difficultés actuelles avec la copropriété voisine, et au regard des nouvelles réglementations, l'Assemblée générale décide d'annuler la résolution 25 de l'assemblée générale du 10/12/2020.

Les appels consécutifs à la résolution précitée sont par conséquent crédités au copropriétaires selon la clef charges communes générales.

18 Décision à prendre concernant la réactualisation de l'audit énergétique

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : MaPrimeRénov' finance les prestations d'audit énergétique, qui vous permettent de choisir les travaux les plus adaptés à votre logement et à votre projet de rénovation énergétique. Cet audit énergétique est obligatoire si vous souhaitez accéder à la Prime rénov Energie.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale décide de faire appel à selon les conditions financières suivantes **€ TTC** afin de réaliser un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique de l'immeuble. l'immeuble ayant de plus de 50 lots, la mission du cabinet sera étendue à la réalisation d'un plan de travaux pluriannuels.

19 Présentation de l'audit effectué par le Cabinet AUDINEAU

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'objectif du présent audit était de permettre aux copropriétaires de l'immeuble de savoir si la mise en conformité obligatoire du règlement de copropriété en référence avec les dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est nécessaire ou non.

Par ailleurs, il peut en outre s'avérer opportun de procéder à une adaptation complète du règlement de copropriété sur le fondement de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

Il a également été demandé au Cabinet AUDINEAU de nous faire part de son avis sur la clef de répartition chauffage. Le chauffage est un élément d'équipement commun dont les charges doivent être réparties selon le critère de l'utilité.

Après vérification il apparaît qu'il existe plusieurs critères légaux de répartition des charges de chauffage:

- le critère de la surface de chauffe: la surface de chauffe correspond à la surface du ou des radiateurs installé(s)
- le critère du volume chauffé: le volume chauffé correspond à la surface de la pièce chauffée en prenant en compte également la hauteur sous plafond.

Dans votre règlement de copropriété le critère applicable est celui de la surface de chauffe. Les charges de chauffage sont réparties au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque local.

Le critère utilisé par le règlement de copropriété est bien légal. Néanmoins, pour vérifier que la répartition des charges de chauffage est bien conforme à la surface de chauffe des radiateurs le Cabinet AUDINEAU préconise de missionner un chauffagiste qui vérifiera la surface de chauffe de chaque radiateur installé dans chaque appartement pour déterminer si la grille de répartition est conforme.

Nous avons questionné le chauffagiste, la société ENERGIE FLUIDE SYNERGIE, représenté par Monsieur GASPARD, sur le coût de la réalisation d'un audit pour relever les radiateurs et surfaces de chauffe. Monsieur GASPARD a estimé cet audit à 3 200.00 € HT.

Néanmoins, Mr GASPAR nous a apporté les précisions suivantes :

Cet audit 'serait inefficace car il faudrait rajouter la température dégagée par les colonnes de chauffage à celle des radiateurs existant dans chaque appartement.

Dans la plupart des immeubles où nous avons fait ce type de prestation le résultat est revenu à un calcul de la surface de chauffe en tantièmes.

Cela paraît bizarre, mais le travail réalisé pour assurer une température de confort dans les appartements en période de chauffe est exécuté sur la perspective d'un chauffage collectif indépendamment de toute installation privative.

En effet lors des travaux les nouveaux occupants changent de radiateur sans consultation du chauffagiste et réalisent des installations qui perturbent le fonctionnement collectif de par leurs parcours.

La seule incidence et la demande sur le circulateur installé sur le circuit de chauffage qui lui est forcément à revoir en fonction de ses nouvelles installations privatives et de ce fait doit être surdimensionné par rapport à l'existant qui est déjà fatigué.

Alors, je vous conseille plutôt de provisionner le montant d'un audit qui se révélerait inefficace chaque année à cause des nouvelles acquisitions et plutôt s'en servir comme partie de provisions budgétaires pour remplacement du circulateur dans le futur. Surtout une fois que nous aurons terminé d'installer les équipements qui arrivent incessamment, nous aurons de nouvelles données de confort de chauffe.

V

20 Décision à prendre sur le changement de clé de répartition des charges de chauffages.

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : Lors de l'Assemblée générale du 10/12/2021, Mme DURAND, Mme LENOIR et M. ALBANESE avait invoqué que la répartition des frais de chauffage n'était pas convenablement appliqué.

Pour Maître ASSOULINE du Cabinet AUDINEAU que nous avons consulté à ce sujet en tant qu'expert juridique, il existe deux critères légaux de répartition du coût du chauffage : - la surface de chauffe ou le volume chauffé

Le règlement de copropriété du 138/140 Rue de Crimée indique :

4°) Ventilation des dépenses de chauffage central entre les charges générales et celles de chauffage central.

Les dépenses de chauffage central déterminées comme il a été dit ci-dessus seront ventilées entre les charges générales (en raison des prestations en nature fournies aux parties communes) et les charges de chauffage central incombant à l'ensemble des copropriétaires.

Cette ventilation aura lieu proportionnellement à la surface de chauffe installée d'une part dans les parties communes et, d'autre part dans les autres locaux considérés globalement.

Le Règlement de copropriété prévoit donc une clause de répartition légale : surface de chauffe

Pour information, la surface de chauffe correspond à la surface du ou des radiateurs installée (tandis que le critère du volume chauffé correspond à la surface de la pièce chauffée en prenant en compte également la hauteur sous plafond.

or, La répartition faite actuellement est basée sur un tableau établi à partir d'un audit de COMAGI datant de 1975 (sauf pour les locaux commerciaux). Cet audit est devenu obsolète suite aux multiples modifications apportées dans chaque appartement. Aussi cet audit ne mesure que les enveloppes des radiateurs (et non les éléments de chauffes en eux même), et ne prend pas en compte les colonnes montantes présentes dans les appartement.

Cette résolution propose de modifier le règlement de copropriété pour prendre comme clé de répartition le volume chauffé. Cette base sera plus stable dans le temps sans nécessité de modification à chaque intervention individuelle.

La nouvelle base prendrait les surface en loi Carrez de tous les appartements, sur recensement des actes de ventes (la page de l'acte de vente mentionnant la surface suffisant), évitant ainsi un audit global (payant) d'un géomètre.

Ceci serait à effet à partir des appels de charges du 3eme trimestre.

21 **Décision à prendre sur la mise à jour restreinte du règlement de copropriété, savoir limitée à la création de parties communes spéciales en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, et du budget afférent**

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété restreinte, savoir limitée à la création de parties communes spéciales en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, et ce pour un budget de 450,00 € TTC.

L'assemblée générale missionne à cet effet le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de 450€ TTC conformément à son devis annexé à la convocation.

Cette dépense sera financée sur le budget de fonctionnement courant / par un appel de fonds spécifique qui sera rendu exigible en date du **XX/XX/XXXX**.

22 **Décision à prendre sur la mise à jour globale du règlement de copropriété aux fins d'adaptation aux dispositions d'ordre public et du budget afférent**

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à l'adaptation du règlement de copropriété de l'immeuble selon les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite loi « ELAN » et l'ordonnance du 30 octobre 2019.

L'assemblée générale missionne à cet effet le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de **1200 € TTC** conformément à son devis annexé à la convocation.

Cette dépense sera financée sur le budget de fonctionnement courant / par un appel de fonds spécifique qui sera rendu exigible en date du **XX/XX/XXXX**.

23 **Point d'information sur les problèmes de gardes-corps et sur la toiture-terrasse**

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : Un point est fait sur :

1/ le problème de dégradations de certains pied de gardes-corps.

Certains copropriétaires nous ont signalé des problèmes de dégradations au niveau des pieds de gardes-corps façade rue.

la société ANTÉCIME avait procédé en 2017 à la reprise des extrémités des gardes-corps coté façade rue, et des extrémités des gardes corps façade arrière.

Nous avons effectué un rendez-vous sur site avec la société ANTECIME qui nous a rétorqué que ces travaux n'étaient plus sous garantie (garantie biennale) et qu'il avait précisé que ces travaux n'étaient pas suffisants et nécessitait une application régulière d'antirouille.

Or, après recherche et consultation auprès du maître d'oeuvre de l'époque, ces travaux sont en effet garantis que sur 2 ans et qu'en aucun cas, la société ANTECIME avait indiqué que ces travaux étaient insuffisants.

Nous avons adressé une lettre recommandée de mise en demeure d'intervenir dont vous trouverez une copie ci-jointe.

A ce jour aucune réponse.

Néanmoins, nous attirons votre attention que, comme déjà indiqué précédemment, ces travaux entrent dans le cadre de garantie biennale et que l'entretien des gardes-corps relève du domaine privatif de chaque propriétaire.

2/ Les désordres sur la toiture-terrasse

La société doit reprendre les désordres sur la toiture-terrasse de la copropriété avant la tenue de notre Assemblée générale.

24 Décision à prendre concernant la mise en place d'une place de parking pour la recharge de vélos

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : Avec le développement des vélos électriques, il a été évoqué le souhait d'avoir un emplacement de recharge de vélos électriques qui pourrait se traduire par la transformation d'une place de parking en un lieu de stationnement et recharges de vélos électrique.

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier la mise en place d'un tel projet dans le cadre du budget en cours pour un montant maximum de euros, qui serait financé par le budget en cours.

25 Sur demande de Monsieur et Madame GALLONE, décision à prendre concernant la modification de l'état descriptif de division de la copropriété avec création de deux lots de copropriété

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : Suite à la demande de Mr et Mme GALLONE, l'assemblée générale autorise la modification de l'état descriptif de division de copropriété conformément au projet de modificatif joint à la convocation ainsi que sa publication. Il sera ainsi crée les lots 145 et 146 en lieu et place du lot 109.

26 Décision à prendre concernant l'installation de bornes de véhicules électriques

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux d'installation collective de bornes de véhicules électriques

26.1 Choix du fournisseur

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des propositions et du tableau comparatif
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Décide de voter la proposition de l'entreprise xxxxxxxxxxxxxxxx prévue pour un montant de € TTC

26.2 Mandat au conseil syndical

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

26.3 Honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale décide que le montant des honoraires sera de % du montant HT des travaux, soit un montant de €.

26.4 Modalités du financement

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

ou

- En charges bâtiment

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de ... €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

1/ appel le .../2021

2/ appel le .../2021

3/ appel le .../2021

26.5 Date de démarrage

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le :

27 A défaut du vote de la résolution précédente, Confirmation du droit à la prise et autorisation aux copropriétaires de faire les travaux tels que décrits dans la proposition individuelle d'Enedis ci-jointe.

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Aucun projet de résolution

28 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

Le Syndic rappelle qu'en application :

- du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défaillants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 17) A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles,
- de l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dûes portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défaillants.

Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires.

Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de relance, mise en demeure et assignation.

Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du contrat de Syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du contrat de Syndic. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'Assemblée Générale prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

29 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)

NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

30 Questions diverses

NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : - Point sur local vélos