Plisson Immobilier
Syndic + Gestion locative + Vente

Siège Social : 34, rue Eugène Flachat
75017 PARIS
01 45 72 99 20 – 01 45 74 46 76
www.plisson-immobilier.com

Réception uniquement sur rendez-vous :
Ouvert du lundi au jeudi de 9h à 13h et de 14h à 18h
Le vendredi de 9h à 13h et de 14h à 16h
Service comptabilité tous les jours de 9h à 13h

SAS au capital de 460 000 €uros – Siret 398 998 427 00056 – APE 6832A – Carte professionnelle : « Transaction sur immeuble et fonds de commerce/
Gestion immobilière/Syndic de copropriété » n°CPI7501 2016 000 003 626 délivrée par la CCI de Paris Ile de France
Garantie financière : GALIAN – 89 rue de la Boétie – 75008 PARIS
Assurance RCP : MMA – 19-21 allée de l'Europe – 92 616 CLICHY – ORIAS n° 15 00 45 70

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 22/04/2024 à 18h00

pour la copropriété LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)

située au 138 A 140 Rue De Crimée 75019 PARIS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **PLISSON IMMOBILIER** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **PAROISSE ST JACQUES ST CHRISTOPHE SALLE ST CHRISTOPHE** au **3 Place de Joinville 75019 PARIS** sur l'ordre du jour suivant :

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. **Modalités de contrôle des comptes** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Désignation du CABINET PLISSON IMMOBILIER** - Majorité absolue (Art. 25)
8. **A la demande du conseil syndical, dispense de mise en concurrence des contrats de 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 du pourcentage attribué au fond travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (Art. 25)
16. **Modalités d'appels des provisions** - Majorité simple (Art. 24)
17. **Point et décision à prendre sur la chaufferie- Majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
18. **Travaux de chauffage - majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
    - 18.1. **Choix du fournisseur remplacement des pieds de colonnes** - Majorité simple (Art. 24)
    - 18.2. **Choix du fournisseur manchons anti vibratiles** - Majorité simple (Art. 24)
    - 18.3. **Mandat au conseil syndical** - Majorité simple (Art. 24)
    - 18.4. **Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
    - 18.5. **Modalités du financement** - Majorité simple (Art. 24)

18.6. **Date de démarrage** - Majorité simple (Art. 24)

19. **Travaux refection des sols des paliers et de plinthes des paliers - majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
    - 19.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
    - 19.2. **Mandat au conseil syndical** - Majorité simple (Art. 24)
    - 19.3. **Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
    - 19.4. **Modalités du financement** - Majorité simple (Art. 24)
    - 19.5. **Date de démarrage** - Majorité simple (Art. 24)
20. **Travaux rénovation du hall peinture et sol - majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.1. **Choix du fournisseur pour la rénovation du faux plafond bois en un faux plafond suspendu** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.2. **Choix du fournisseur pour la rénovation des peintures du hall** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.3. **Choix du fournisseur pour rénover l' éclairage** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.4. **Choix du fournisseur rénover le sol de l'entrée et les plaintes** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.5. **Mandat au conseil syndical** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.6. **Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.7. **Modalités du financement** - Majorité simple (Art. 24)
    - 20.8. **Date de démarrage** - Majorité simple (Art. 24)
21. **Travaux de réfection des balcons- majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
    - 21.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
    - 21.2. **Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
    - 21.3. **Mandat au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
    - 21.4. **Modalités du financement** - Majorité simple (Art. 24)
    - 21.5. **Date de démarrage** - Majorité simple (Art. 24)
22. **Décision à prendre concernant la signature de la convention ENEDIS et vote d'un budget pour les travaux connexes** - Majorité simple (Art. 24)
23. **Présentation de la Consultation par Cabinet d'avocat spécialisé sur l'état descriptif de division et règlement de copropriété** - Sans majorité
24. **Adaptation juridique conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965** - Majorité simple (Art. 24)
25. **Mise en conformité juridique avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.** - Majorité simple (Art. 24)
26. **Présence de parties communes spéciales n'ayant pas donné lieu à l'établissement de charges spéciales correspondantes conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, rendant nécessaire l'établissement d'une répartition de charges spéciales.** - Sans majorité
27. **Présence de droit de jouissance privative non répertorié dans le règlement de copropriété** - Majorité simple (Art. 24)
28. **Création de parties communes spéciales conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965.** - Majorité simple (Art. 24)
29. **ANTENNE FREE - Majorité absolue** - Majorité absolue (Art. 25)
30. **Point d'information sur le ravalement des murs des pignons.** - Sans majorité
31. **Règles de sécurité incendie et usage des parties communes** - Sans majorité
32. **A la demande de M ROBELIN Autorisation d'ouvrir un mur porteur** - Majorité absolue (Art. 25)

33. **Clause d'aggravation des charges** - Majorité absolue (Art. 25)
34. **Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Loi du 25/11/2021)** - Majorité absolue (Art. 25)
35. **Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote :M. AKKAOUI Stéphane (185), M. ALBANESE (188), Mme CARON Muriel (177), Mme ou M. CLAULIN Philippe (174), Mme CUSNIR Zanna (268), Mme ou M. DRAN Jean-Claude (272), Mme ou M. DURAND ET DE CARVALHO Christine et José (213), INDIVISION TUR/MICHAUD (211), M. IPREX-GARCIA/ AUBERTY Raphaële & Quentin (258), INDIVISION ISIKTEL / GILOT (221), M. LABURTHE-TOLRA Marie Constance (234), Mme LENOIR Joelle (280), Mme MAGNANT Armelle (204), Mme PFISTER Fritzel (223), Mme POT Laurence (209), Mme TAROT Stephanie (202)
Soit 16 / 46 copropriétaires, représentant 3519 / 10011 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote :M. ALBANESE Pierre (264) [rep. M. ALBANESE], M. ALONSO GARCIA Antonio (233) [rep. Mme LENOIR Joelle], Mme ou M. BARROS GONCALVES ANA / CARLOS (130) [rep. Mme LENOIR Joelle]
Soit 3 / 46 copropriétaires, représentant 627 / 10011 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)
Soit 1 / 46 copropriétaires, représentant 183 / 10011 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :M. ALLOYEZ Nicolas (172), M. BERGE-LEFRANC OU MLLE LAMAZOU (211), INDIVISION BOUKERKOUR / FULACHIER (175), Mme ou M. BOURDAIN (260), M. BOUTTIER Laurent (189), Mme CASIER Isabelle (178), Mme ou M. CATALDI / MILIZIA VALERIA (235), M. CHARTIER Roland (171), M. CHEN Rong (160), M. DUMAS Lucien (269), M. FEUILLET François (201), SOCIETE FOURCHARD P. & R. RENARD (222), Mme ou M. GALLONE Fabrizio (225), Mme ou M. GALLONE Fabrizio Ou Silene (161), SCI GESTION DE PATRIMOINE JEBEILLE (165), Mme LALUBIE Maryse (247), Mme LE MEUR Anne Sarah (178), Mme ou M. M' HAMSADJI FOUZI / BOUTAYNA (244), INDIVISION MEULEMANS (187), M. et Mme MIGUET/TURAN-PELLETIER Thibault & Gaëlle (226), INDIVISION MOTREFF PETITBOULANGER (265), Mme ou M. PASCU DUMITRU OU SEGARCEANU (257), Mme PETESCIA Pierrette (153), Mme PETESCIA Silene (242), Mme ou M. ROBELIN B. OU IGHILAHRIZ T. (436), Mme ou M. ROYER Pascal Et Isabelle (253)
Soit 26 / 46 copropriétaires, représentant 5682 / 10011 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 20 copropriétaires sur 46 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 4329 / 10011 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : M. LABURTHE-TOLRA Marie Constance

Résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de présidente de séance M. LABURTHE-TOLRA Marie Constance

Il est procédé à un vote pour M. LABURTHE-TOLRA Marie Constance

POUR	CONTRE	ABST.
19 / 19 cp 4146 / 4146 ta	0 / 19 cp 0 / 4146 ta	0 cp 0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : M. AKKAOUI Stéphane

Résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur de séance M. AKKAOUI Stéphane.

Il est procédé à un vote pour M. AKKAOUI Stéphane

POUR	CONTRE	ABST.
19 / 19 cp 4146 / 4146 ta	0 / 19 cp 0 / 4146 ta	0 cp 0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : Mme PLISSON Karen

Résolution : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée Générale désigne le cabinet PLISSON IMMOBILIER représenté par *Mme PLISSON Karen*

Il est procédé à un vote pour Mme PLISSON Karen

POUR	CONTRE	ABST.
19 / 19 cp 4146 / 4146 ta	0 / 19 cp 0 / 4146 ta	0 cp 0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Arrivée(s) : BOUTTIER (189), GALLONE (225), GALLONE (161), LALUBIE (247), LE MEUR (178), M' HAMSADJI FOUZI / BOUTAYNA (244), MOTREFF PETITBOULANGER (265), PETESCIA (153), PETESCIA (242), ROBELIN B. OU IGHILAHRIZ T. (436), ROYER (253)

Ainsi, 31 copropriétaires sur 46 vont participer au vote, soit 6922 tantièmes sur un total de 10011.

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 01/10/2022 au 30/09/2023, nécessaires à la validité de la décision.

L'assemblée générale prend note que les prestations de proxi serve ne sont pas satisfaisantes. Aujourd'hui il reste plus de 9 compteurs non fonctionnels; Il reste à attendre un avoir d'édilink qui sera imputée sur la période en cours.

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 172 945.27 € TTC.
Le budget courant appelé est de 169 998.72 € et le solde des charges courantes est débiteur de 2 946.55 €.
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.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
24 / 24 cp 5499 / 5499 ta	0 / 24 cp 0 / 5499 ta	7 cp 1423 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. AKKAOUI Stéphane (185), M. ALONSO GARCIA Antonio (233), Mme ou M. BARROS GONCALVES ANA / CARLOS (130), Mme ou M. DURAND ET DE CARVALHO Christine et José (213), Mme LE MEUR Anne Sarah (178), Mme LENOIR Joelle (280), Mme MAGNANT Armelle (204)

4 Rapport d'activité du Conseil Syndical

NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Sans majorité

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.

6 Modalités de contrôle des comptes

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges à la date indiquée en première page de la convocation dans nos bureaux.
Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la date prévue, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation suivant le tarif vacation du contrat de syndic.

Mme PFISTER exprime son opinion selon laquelle le délai prévu pour la vérification des comptes est insuffisant. Mme PLISSON souligne que pendant la période de clôture des comptes, il est difficile de dégager davantage de temps en raison de la charge de travail liée au nombre de clients à gérer.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Désignation du CABINET PLISSON IMMOBILIER

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) **[!] Résolution amendée** Majorité absolue (Art. 25)

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 **22/04/2024** pour se terminer le **31/10/2025**.
L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice en cours à 8 240.00€ HT, soit au taux de la TVA (20%) la somme de 9 888.00€ 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.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	CONTRE	ABST.	DEFAIL.
21 / 46 cp 4812 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	9 / 46 cp 1927 / 10011 ta	1 / 46 cp 183 / 10011 ta

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. BOUTTIER Laurent (189), Mme CARON Muriel (177), Mme ou M. CLAULIN Philippe (174), Mme CUSNIR Zanna (268), Mme ou M. DRAN Jean-Claude (272), Mme ou M. GALLONE Fabrizio (225), Mme ou M. GALLONE Fabrizio Ou Silene (161), M. IPREX-GARCIA/ AUBERTY Raphaële & Quentin (258), INDIVISION ISIKTEL / GILOT (221), M. LABURTHE-TOLRA Marie Constance (234), Mme LALUBIE Maryse (247), Mme LE MEUR Anne Sarah (178), Mme ou M. M' HAMSADJI FOUZI / BOUTAYNA (244), Mme MAGNANT Armelle (204), INDIVISION MOTREFF PETITBOULANGER (265), Mme PETESCIA Pierrette (153), Mme PETESCIA Silene (242), Mme POT Laurence (209), Mme ou M. ROBELIN B. OU IGHILAHRIZ T. (436), Mme ou M. ROYER Pascal Et Isabelle (253), Mme TAROT Stephanie (202)

Se sont abstenus : M. AKKAOUI Stéphane (185), M. ALBANESE (188), M. ALBANESE Pierre (264), M. ALONSO GARCIA Antonio (233), Mme ou M. BARROS GONCALVES ANA / CARLOS (130), Mme ou M. DURAND ET DE CARVALHO Christine et José (213), INDIVISION TUR/MICHAUD (211), Mme LENOIR Joelle (280), Mme PFISTER Fritzel (223)hg

Votes défaillants : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	CONTRE	ABST.	DEFAIL.
21 / 21 cp 4812 / 4812 ta	0 / 21 cp 0 / 4812 ta	9 cp 1927 ta	1 cp 183 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. AKKAOUI Stéphane (185), M. ALBANESE (188), M. ALBANESE Pierre (264), M. ALONSO GARCIA Antonio (233), Mme ou M. BARROS GONCALVES ANA / CARLOS (130), Mme ou M. DURAND ET DE CARVALHO Christine et José (213), INDIVISION TUR/MICHAUD (211), Mme LENOIR Joelle (280), Mme PFISTER Fritzel (223)

Votes défaillants : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

8 A la demande du conseil syndical, dispense de mise en concurrence des contrats de syndic

NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté d'y déroger, décide, à la demande du conseil syndical, que celui-ci est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.
Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait – depuis le 1er juin 2020)*« 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.* ***Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires****. A cette fin,* ***il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente****.*

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.
Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.
Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. »
Cette résolution n'a pas lieu d'être

9 Désignation des membres du conseil syndical — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : MME DURAND Christine, MME PFISTER Fritzel, , MME LENOIR Joelle, M' HAMSADJI FOUZI, M ROBELIN Baptiste

Résolution : L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :
MME DURAND Christine, MME PFISTER Fritzel, MME LENOIR Joelle, M' HAMSADJI FOUZI, M ROBELIN Baptiste 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.

Il est procédé à un vote pour MME DURAND Christine

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour MME PFISTER Fritzel

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour MME LENOIR Joelle

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour M' HAMSADJI FOUZI

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour M ROBELIN Baptiste

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

10 Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

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 **1 500,00 € HT**.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

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

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

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 **5 000,00 € HT**.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
30 / 46 cp 6739 / 10011 ta	1 / 46 cp 183 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

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)

Résolution : L'Assemblée Générale décide de fixer à **7 000,00 € HT**, le montant des dépenses exceptionnelles que peut engager le Conseil Syndical pour le compte de la copropriété.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
30 / 46 cp 6739 / 10011 ta	1 / 46 cp 183 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

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

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Pour rappel, l'Assemblée Générale précédente a approuvé le budget de l'exercice courant d'un montant de 170 000.00 €.
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 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant arrêté à la somme de **172 000.00 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

14 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel afférent au dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant arrêté à la somme de **172 000.00 €**. Ce présent budget pourra être modifié lors de la prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

15 Décision du pourcentage attribué au fond travaux - Loi Alur - article 14.2 VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'assemblée générale prend acte que depuis le 1er Janvier 2017 les copropriétés d'immeubles à destination partielle ou totale d'habitation achevés depuis plus de 5 ans devront constituer un fonds de travaux.
Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.
L'assemblée générale décide que le montant en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle sera de : 5% du budget annuel.
Soit un montant de 8 600€. Sachant que ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.
Les 4 appels de fonds de travaux seront exigibles, par quart du fonds travaux voté, trimestriellement, selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.
Il sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts, le cas échéant, seront affectés à son accroissement.
Si le diagnostic technique global prévu à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.
Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.
Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
30 / 46 cp 6739 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	1 / 46 cp 183 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

16 Modalités d'appels des provisions VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que les provisions seront appelées, par trimestre civil d'avance et exigibles le premier jour du trimestre civil.

- 1er jour du trimestre : exigibilité
- 30éme jour : lettre simple
- 60ème jour : LRAR / Mise en demeure

- 90ème jour : contentieux mise à l'huissier

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

17 Point et décision à prendre sur la chaufferie- Majorité simple

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'assemblée générale prend note que les exercices financiers des années 2020-2021 et 2021-2022 ont enregistré des dépenses importantes en matière de travaux de chauffage, s'élevant respectivement à 14 705 euros pour l'année 2020-2021 et 14 648 euros pour l'année 2021-2022 ;
Ces travaux ont concerné, pour l'année 2020-2021, des interventions sur la régulation du système de chauffage et, pour l'année 2021-2022, des opérations sur le groupe de circulation ;
La réclamation de la société Énergie Fuite Synergie, notre fournisseur actuel pour le système de chauffage, porte sur une facture impayée de 1921.70 euros du 26 novembre 2021, ainsi qu'une autre facture dont le montant de 549.56€ concernant une intervention du 13 février 2023 (ci-jointe) ;
Considérant les investigations menées par le Conseil syndical, incluant une contre-visite réalisée avec un chauffagiste alternatif et une visite avec M. Gaspard le chauffagiste actuelle, dans le but d'obtenir des clarifications sur les services fournis par la société Énergie Fluide Synergie ;
L'Assemblée Générale, réunie ce jour, **décide** :

1. **De statuer les factures** de 1921.70€ et celle d'une montant de 549.56€ sous réserve de la présentation d'un détail des travaux effectués justifiant cette dépense.
2. **De mandater le Conseil syndical** pour qu'il procède à une évaluation détaillée des services fournis par la société Énergie Fuite Synergie, prenant en compte la qualité des travaux réalisés, le respect des délais de facturation et l'efficacité générale du service.
3. **D'envisager la possibilité de changer de fournisseur** de services de chauffage, sur la base des résultats de l'évaluation menée par le Conseil syndical. Cette décision sera prise en considérant l'importance d'assurer une gestion efficiente et économique du système de chauffage de l'immeuble.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

18 Travaux de chauffage - majorité simple

VOTE

Clé répartition : Charges chauffage (CHAU) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide de réaliser les Travaux équilibrage des vannes de pied de colonne et pose manchons anti-vibratiles afin d'éviter le bruit ou tout autre travaux qui s'avéraient utile dans le cadre d'un changement de prestataire.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
27 / 31 cp 6015 / 6831 ta	4 / 31 cp 816 / 6831 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme ou M. GALLONE Fabrizio (230), Mme ou M. GALLONE Fabrizio Ou Silene (178), Mme PETESCIA Pierrette (178), Mme PETESCIA Silene (230)

18.1 Choix du fournisseur remplacement des pieds de colonnes — ELEC

Clé répartition : Charges chauffage (CHAU) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SOCIETE ENERGIES FLUIDES SYNERGIESContact : ENERGIE FLUIDE SYNERGIE

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Il est procédé à un vote pour SOCIETE ENERGIES FLUIDES SYNERGIES Contact : ENERGIE FLUIDE SYNERGIE

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 172 / 6831 ta	30 / 31 cp 6659 / 6831 ta	0 cp 0 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (172)

L'assemblée générale décide de ne pas choisir d'entreprise et décide de laisser un mandat au conseil syndical.

18.2 Choix du fournisseur manchons anti vibratiles — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SOCIETE ENERGIES FLUIDES SYNERGIESContact : ENERGIE FLUIDE SYNERGIE

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Il est procédé à un vote pour SOCIETE ENERGIES FLUIDES SYNERGIESContact : ENERGIE FLUIDE SYNERGIE

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 183 / 6922 ta	30 / 31 cp 6739 / 6922 ta	0 cp 0 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

L'assemblée générale décide de ne pas choisir d'entreprise et décide de laisser un mandat au conseil syndical.

18.3 Mandat au conseil syndical

VOTE

Clé répartition : Charges chauffage (CHAU)

Majorité simple (Art. 24)

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 17 500 **€ TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6831 / 6831 ta	0 / 31 cp 0 / 6831 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

18.4 Honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : Charges chauffage (CHAU)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que le montant des honoraires sera de 3 % HT du montant HT des travaux, soit un montant de **572.72 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6831 / 6831 ta	0 / 31 cp 0 / 6831 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

18.5 Modalités du financement

VOTE

Clé répartition : Charges chauffage (CHAU)

Majorité simple (Art. 24)

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 chauffage

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 18 072,72€
-Montant Travaux : 17500€
-Montant des honoraires de syndic : 572,72€
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 01/10/2024

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6831 / 6831 ta	0 / 31 cp 0 / 6831 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

18.6 Date de démarrage — VOTE

Clé répartition : Charges chauffage (CHAU) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : Octobre 2024.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6831 / 6831 ta	0 / 31 cp 0 / 6831 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

21 Travaux de réfection des balcons- majorité simple — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale prend note que certains balcons présentent des fuites, soit directement sous le niveau de l'étage supérieur, soit dans les appartements situés en dessous. Le syndic recommande au moins de voter pour les travaux de réparation des balcons qui causent des infiltrations dans quelques appartements et proposent dans ce cas de laisser un mandat au conseil syndical .
En conséquence, l'Assemblée Générale décide de procéder à la réfection de trois balcons infiltrant les appartements du dessous (Balcon de M Alonso, de M Robelin et de Mme Feuillet.)

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

21.1 Choix du fournisseur — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL DS CONSTRUCTION, SARL CONCEPT ET REALISATION, SOCIETE BATEI

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Il est procédé à un vote pour SARL DS CONSTRUCTION

POUR	CONTRE	ABST.
0 / 31 cp 0 / 6922 ta	31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 cp 0 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour SARL CONCEPT ET REALISATION

POUR	CONTRE	ABST.
0 / 31 cp 0 / 6922 ta	31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 cp 0 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour SOCIETE BATEI

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 183 / 6922 ta	30 / 31 cp 6739 / 6922 ta	0 cp 0 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

L'assemblée générale décide de ne pas choisir d'entreprise et décide de laisser un mandat au conseil syndical.

21.2 Honoraires Syndic — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que le montant des honoraires sera de 3 % HT du montant HT des travaux, soit un montant de 422,18**€**.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

21.3 Mandat au conseil syndical

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

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 12900 **€ TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

21.4 Modalités du financement

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

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
L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de 100%.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 13 322,18€
-Montant Travaux : 12900€
-Montant des honoraires de syndic : 422,18€
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 :

- **13 322,18 €** à échéance du **01/07/2024**

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

21.5 Date de démarrage — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : 01/06/2024.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 / 31 cp 0 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

19 Travaux réfection des sols des paliers et de plinthes des paliers - majorité simple — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de réfection des paliers et de plinthes des paliers

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
0 / 31 cp 0 / 6922 ta	31 / 31 cp 6922 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

19.1 Choix du fournisseur — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL CONCEPT ET REALISATION, SOCIETE VISA

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

19.2 Mandat au conseil syndical — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

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.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

19.3 Honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que le montant des honoraires sera de 5 % % HT du montant HT des travaux, soit un montant de **0,00 €**.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

19.4 Modalités du financement

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

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 pour un montant total de
-Montant Travaux :
- Montant dommage ouvrage :
- Montant des frais d'architecte :
- Montant du coordinateur SPS :
-Montant des honoraires de syndic :
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 :

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

19.5 Date de démarrage

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : .....

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20 Travaux rénovation du hall peinture et sol - majorité simple

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
8 / 31 cp 1676 / 6922 ta	22 / 31 cp 4810 / 6922 ta	1 cp 436 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. CLAULIN Philippe (174), Mme ou M. GALLONE Fabrizio (225), Mme ou M. GALLONE Fabrizio Ou Silene (161), INDIVISION ISIKTEL / GILOT (221), Mme LALUBIE Maryse (247), Mme PETESCIA Pierrette (153), Mme PETESCIA Silene (242), Mme ou M. ROYER Pascal Et Isabelle (253)
S'est abstenu : ROBELIN B. OU IGHILAHRIZ T. (436)

20.1 Choix du fournisseur pour la rénovation du faux plafond bois en un faux plafond suspendu — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL SOF DECO, SARL CONCEPT ET REALISATION, SOCIETE VISA

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

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

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.2 Choix du fournisseur pour la rénovation des peintures du hall — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL SOF DECO, SARL CONCEPT ET REALISATION, SOCIETE VISA

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

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

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.3 Choix du fournisseur pour rénover l éclairage — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL SOF DECO, SOCIETE VISA, SARL CONCEPT ET REALISATION

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

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

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.4 Choix du fournisseur renover le sol de l'entrée et les plaintes — ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SOCIETE VISA, SARL SOF DECO, SARL CONCEPT ET REALISATION

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

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

mpte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.5 Mandat au conseil syndical — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

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 37 000 **€ TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.6 Honoraires Syndic — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que le montant des honoraires sera de 4 % % HT du montant HT des travaux, soit un montant de **0,00 €**.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.7 Modalités du financement — VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

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
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 pour un montant total de
-Montant Travaux :
-Montant des honoraires de syndic :
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 .../2024
2/ appel le .../2024
3/ appel le .../2024

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.8	Date de démarrage	VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : .....

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

22	Décision à prendre concernant la signature de la convention ENEDIS et vote d'un budget pour les travaux connexes	VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'assemblée générale prend note et valide la convention de ENEDIS qui sera pré financé et sans coût pour le syndicat des copropriétaires. Seuls les copropriétaires souhaitant une borne devront payer le raccordement .
Les Quotes-parts à la charge des Utilisateurs sont de :
—Quote-part* (9 kVA) : de 0,00 à 305,51 € TTC avec Advenir ou 432,55 € TTC sans Advenir,
—Quote-part* (12 kVA) : de 103,58 à 409,09 € TTC avec Advenir ou 536,13 € TTC sans Advenir,
—Quote-part* (36 kVA) : de 1 175,83 à 1 481,34 € TTC avec Advenir ou 1 608,38 € TTC sans Advenir.
Dans le cas de la Convention, le montant plancher de la Quote-part, établi à 432,55 € TTC par arrêté ministériel du 2 juin 2023, s'applique à la Quote-part à 9 kVA.
Le Coût forfaitaire au titre de la Dérivation Individuelle installée au même moment que la création de l'Infrastructure Collective est de : 228 € TTC.
— Le Coût forfaitaire au titre de la Dérivation Individuelle installée ultérieurement est de : 372,84 € TTC, à titre indicatif
L'Assemblée générale décide également de vote un budget connexe pour les percements et autre travaux nécessaire pour un montant de 6000€ qui sera appelé en charge parking le 1/06/2024

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
25 / 25 cp 5470 / 5470 ta	0 / 25 cp 0 / 5470 ta	6 cp 1452 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme CUSNIR Zanna (268), Mme ou M. DRAN Jean-Claude (272), Mme ou M. DURAND ET DE CARVALHO Christine et José (213), INDIVISION TUR/MICHAUD (211), INDIVISION MOTREFF PETITBOULANGER (265), Mme PFISTER Fritzel (223)

23	**Présentation de la Consultation par Cabinet d'avocat spécialisé sur l'état descriptif de division et règlement de copropriété**	NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Sans majorité

Résolution : Dans le cadre des dispositions des articles 1, 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tels qu'introduits par l'article 209-II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, modifiés par la loi n°2022-217 du 21 février 2022:
Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires le résultat d'un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats BOHBOT Charles, sis à PARIS (16ÈME), 84, rue Jean de la Fontaine spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété.
L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé par ce Cabinet d'Avocats, en date du 09 mars 2023 a confirmé :

- La nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.
- 1. L'opportunité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenues depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 2. La présence de parties communes spéciales n'ayant pas donné lieu à l'établissement de charges spéciales correspondantes conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, rendant nécessaire l'établissement d'une répartition de charges spéciales ;
- 3. La présence d'un ou plusieurs droit(s) de jouissance privatif(s) constituant la partie privative d'un lot qui devrai(en)t être intégré(s) dans le règlement de copropriété ;

Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.
<u>REFERENCES JURIDIQUES:</u>
Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

1. *f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;*

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :
« *Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.*
La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.
Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »
Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :
« *Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.*
Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :
« *Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. .* »

24	Adaptation juridique conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965	VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de **3 300 € TTC** les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ;
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.
Le syndicat s'expose en ne se mettant pas en conformité avec la loi ELAN à un risque de contestation des décisions votées, de la répartition de charges et des difficultés de l'application du règlement de copropriété.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 183 / 6922 ta	30 / 31 cp 6739 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

25	Mise en conformité juridique avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.	VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :
Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
Fixe au montant de **990 € TTC** les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires

supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)
Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 183 / 6922 ta	30 / 31 cp 6739 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

26 Présence de parties communes spéciales n'ayant pas donné lieu à l'établissement de charges spéciales correspondantes conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, rendant nécessaire l'établissement d'une répartition de charges spéciales.

VOTÉ

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Sans majorité

Résolution : Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles et après avoir pris note qu'il existe dans l'état descriptif de division et/ou dans le règlement de copropriété, des parties communes spéciales sans qu' y soit attachée une répartition de charges spéciales correspondante, l'Assemblée générale des copropriétaires mandate un géomètre ou autre spécialiste à l'effet de définir et d'établir une répartition de charges afférentes à chacune des parties communes spéciales.
L'Assemblée générale donne expressément mandat au syndic pour :
• Faire réaliser par tout géomètre ou spécialiste à l'effet de définir et d'établir une répartition de charges afférentes à chacune des parties communes spéciales existantes dans la copropriété ;
• Fixe au montant de XXXX euros les honoraires à verser au géomètre ou spécialiste (devis joint à la convocation);
• Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec le géomètre ou spécialiste de son choix.

I est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 183 / 6922 ta	30 / 31 cp 6739 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

27 Présence de droit de jouissance privative non répertorié dans le règlement de copropriété

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, indiquant qu'un droit de jouissance privative doit être mentionné dans le règlement de copropriété, l'Assemblée générale donne expressément mandat au syndic pour :

• Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété de faire mention de ce droit de jouissance dans le règlement de copropriété ;
Cette résolution est soumise au vote à la majorité requise.
Pour information :
Si un copropriétaire souhaitait que son lot soit précisément défini, il devrait se rapprocher d'un géomètre ou autre spécialiste à ses frais, à l'effet de procéder à la définition précise du droit de jouissance sur son lot.
.*Il est procédé à un vote*

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 183 / 6922 ta	30 / 31 cp 6739 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

28 Création de parties communes spéciales conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965. VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles et après avoir pris note qu'il est opportun de créer des parties communes spéciales en correspondance avec les charges spéciales utilisées, l'Assemblée générale des copropriétaires accepte que le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété créé des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées..

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
1 / 31 cp 183 / 6922 ta	30 / 31 cp 6739 / 6922 ta	0 cp 0 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. GORET/BAROU Lucas & Aurèle (183)

29 ANTENNE FREE - Majorité absolue NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'assemblée générale prend note que le syndicat a été sollicité pour une étudier la possibilité d'installer une antenne FREE sur le toit de l'immeuble en échange d'une redevance. L'assemblée échange sur ce projet.
Le projet devra impérativement être présenté à l'entreprise Dechamps l'étanchéité. Il est noté que la majorité des copropriétaires présents ne sont pas favorable à ce projet

30 Point d'information sur le ravalement des murs des pignons.

NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Sans majorité

Résolution : Point d'information :
L'Assemblée Générale prend note des avancements significatifs concernant le projet de ravalement des murs pignons de l'immeuble, avec une attention particulière sur les développements suivants :
Réalisation du mur pignon côté 136 rue de Crimée : Il est confirmé que les travaux sur le mur pignon situé au 136 rue de Crimée ont été achevés avec succès.
Mur pignon côté 142 rue de Crimée : Les travaux sur le mur pignon du côté 142 rue de Crimée restent à effectuer. Les discussions préalables avec l'immeuble voisin ont été difficiles, mais ont finalement abouti à des résultats positifs.
Convention d'empiétement : Une Assemblée Générale extraordinaire tenue en décembre au 142 rue de Crimée a approuvé la mise en œuvre d'une Convention d'Empiètement avec notre immeuble. Cette convention, signée le 13 mars, permet d'officialiser l'accord, incluant le paiement d'une indemnité de 4 200 euros au 142 rue de Crimée et les frais associés de 900 euros supportés par notre Assemblée Générale.
Devis de la société Gouider : La société Gouider, chargée des travaux de ravalement, a généreusement accepté de maintenir son devis initial malgré les retards et les complications survenues. Ce geste est grandement apprécié et doit être officiellement reconnu par notre Assemblée.
Planification des travaux : Les travaux de ravalement pour le mur restant sont prévus pour reprendre entre le 15 et le 30 avril. Une coordination sera nécessaire avec la copropriétaire du 142 rue de Crimée pour l'accès à sa terrasse, cette dernière ayant exprimé certaines réserves quant au projet.

31 Règles de sécurité incendie et usage des parties communes

NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) — Sans majorité

Résolution : Il est rappelé qu'il ne faut rien entreposer dans les parties communes (locaux vides ordures, paliers , parking et balcon) . Ne sont toléré uniquement que les vélos, les escabeaux, les poussettes et les caddies

32 A la demande de M ROBELIN Autorisation d'ouvrir un mur porteur

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale, en application de l'Article 25 b de la loi du 10 Juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier technique (descriptifs et plans) joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M ET MME ROBELIN propriétaire(s) du lot n°118 et 119 à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :D OUVERTURE D UN MUR PORTEUR

Cette autorisation est donnée sous réserve que

- La réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art
    - Les travaux soient effectués sous la surveillance d'un bureau d'étude structure et la validation après travaux par un bureau de contrôle.
- Une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire,

Le copropriétaire sera responsable vis à vis du Syndicat des Copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.
Il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
28 / 46 cp 6259 / 10011 ta	1 / 46 cp 272 / 10011 ta	2 / 46 cp 391 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme ou M. DRAN Jean-Claude (272)

Se sont abstenus : Mme ou M. DURAND ET DE CARVALHO Christine et José (213), Mme LE MEUR Anne Sarah (178)

33 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

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 du 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.

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
31 / 46 cp 6922 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

34 Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénetrer dans les parties communes (Loi du 25/11/2021)

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : *L'assemblée générale prend note que les immeubles à usage d'habitation s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.*
L'assemblée générale accorde à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes ayant pour objectif d'*assurer que les personnels des forces de sécurité intérieure, et notamment les sapeurs-pompiers, puissent accéder en permanence aux parties communes afin d'intervenir pour leurs missions d'urgence et de secours .*

Il est procédé à un vote

POUR	CONTRE	ABST.
28 / 46 cp 6279 / 10011 ta	3 / 46 cp 643 / 10011 ta	0 / 46 cp 0 / 10011 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. ALONSO GARCIA Antonio (233), Mme ou M. BARROS GONCALVES ANA / CARLOS (130), Mme LENOIR Joelle (280)

35 Questions diverses

NON VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) — Sans majorité

Résolution : L'assemblée Générale demande au syndic de vérifier lors de la dernière phase de ravalement la suppression des infiltrations chez M Motreff au 7ieme et toute autre infiltration qui pourrait apparaître sur le mur de l'immeuble

---

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 22/04/2024 à 21:13.
Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.
Fait dans la salle PAROISSE ST JACQUES ST CHRISTOPHE SALLE ST CHRISTOPHE au 3 Place de Joinville 75019 PARIS.

Président	Scrutateur(s)	Secrétaire
M. LABURTHE-TOLRA Marie Constance	M. AKKAOUI Stéphane	Mme PLISSON Karen
Marie Constance LABURTHE	Stéphane AKKAOUI	Karen PLISSON
Certified by yousign	Certified by yousign	Certified by yousign

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)
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, sans ses annexes. 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30