

N° Mandat: 09330  
Convocation émise : 29/05/2018

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :**

108 Bis Rue Gabriel Péri  
93200 SAINT-DENIS

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**

Du 27 juin 2018 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :  
SALLE ST DENIS - Abbé Pierre  
8 Rue de la boulangerie  
93200 ST DENIS

**RAPPEL DES TEXTES :**

**Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :**

*Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés*

*Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)*

*Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.*

*(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-*

**Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965**

*Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre.*

**Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :**

*A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;  
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;  
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

**Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :**

*Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.*

## ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	3
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	3
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	3
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. () .....	3
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2017. (article 24).....	4
6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24) .....	4
7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24) .....	4
8 - Conformément à l'article 2 de la Loi du 31 décembre 1985, l'Assemblée aura à déterminer les modalités de consultation des pièces justificatives des charges. (article 24) .....	5
9 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24) .....	5
10 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24).....	6
11 - Désignation des membres du conseil syndical ().....	6
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; () .....	6
13 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ().....	7
14 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. () .....	7
15 - Point d'information : Compte-rendu sur l'état d'avancement des travaux votés. () .....	7
16 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	7
16.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	8
16.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	9
17 - Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017. article 24 .....	9
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24) .....	10
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ().....	11
17.3 - Echancier des appels de fonds ().....	11
18 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. () .....	12
19 - Décision d'interdire les locations à très courte durée de type Airbnb ou similaire. (article 26-c).....	12
20 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. () .....	12
21 - Vie de la résidence. () .....	13

## PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 29/05/2018, les copropriétaires de l'immeuble sis 108 Bis Rue Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 27 juin 2018 à **19:00** - Lieu : SALLE ST DENIS - Abbé Pierre - 8 Rue de la boulangerie 93200 ST DENIS

### **1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle)** (article 24)

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur MARECHAL

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **2 - Désignation du ou des scrutateurs** (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Madame DERRIEN, Madame OCHLHAFEN.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle).** (article 24)

Pose sa candidature pour tenir le poste de Secrétaire :  
- Thierry MICHEL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ()**

Le Conseil Syndical rend compte de l'activité de l'exercice écoulé.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## 5 - Approbation des comptes de l'exercice 2017. (article 24)

Après échange de vues, les annexes 1 à 5, ci-dessous énoncées, prévues par le Décret du 14 mars 2005 arrêtées au 31 décembre 201X (N), sont approuvées :

- Etat financier au 31/12/201X (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/201X (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01 au 31/12/201X (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/201X (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/201X (N+2).
- Compte de Gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/01 au 31/12/201X (N).
- Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01 au 31/12/201X (N).

OBSERVATION(S) :

n.b.

(N) : exercice des comptes soumis à approbation

(N+1) exercice de l'année de tenue de la présente assemblée générale

(N+2) exercice suivant l'année de tenue de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 42 copropriétaire(s) totalisant 5355 / 5355

Se sont abstenus

MOGUELET Viviane (87).

**La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.**

## 6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+1) est accepté à la somme de 510.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 127.500,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+2) est accepté à la somme de 510.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 127.500,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

**8 - Conformément à l'article 2 de la Loi du 31 décembre 1985, l'Assemblée aura à déterminer les modalités de consultation des pièces justificatives des charges. (article 24)**

Depuis la loi ALUR, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, les modalités à respecter sont fixées par un décret en Conseil d'État du 30 décembre 2015.

Les pièces justificatives des charges de l'exercice écoulé peuvent toujours être consultées sur rendez-vous durant la période qui précède l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à approuver les comptes, dans les bureaux de réception du Syndic au 127, rue Gabriel Péri - SAINT DENIS, sur rendez-vous, entre la réception de la convocation par les copropriétaires et le jour de l'assemblée générale.

Dans le cas particulier de votre Syndicat, et au-delà de la Loi ALUR, La Dionysienne de Copropriétés continuera à communiquer au Conseil Syndical la copie des factures de l'exercice soumis à approbation à votre Conseil Syndical.

p.s. ce point ne figurera plus à l'ordre du jour des prochaines Assemblées générales, la Loi étant d'ordre public.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

**9 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)**

Le seuil de délégation du Syndic à la somme de 800,00 €.

Ce seuil de délégation, après avis et accord écrit du Conseil Syndical est porté à la somme de 10.000,00 €.

Ce seuil sera porté exceptionnellement à la somme de 15.000,00 € afin de permettre le remplacement de la canalisation cassée au pied du bâtiment C.

Au-delà, la validation de la dépense par les Copropriétaires réunis en Assemblée Générale sera nécessaire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442



**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

**10 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)**

Le montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, est fixé à la somme de 2.500,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

**11 - Désignation des membres du conseil syndical ()**

\*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mesdames ALBOU, DERRIEN, ENDRIZZI, JEAN-BAPTISTE, LESCURE, OCHLAFEN, WISPELAERE, SA HLM La Plaine de France, Messieurs LANDEAU, LAPOSTOLET, OUAJID

Proposent leur candidature pour rejoindre le Conseil syndical :  
Néant.

Le Conseil Syndical élira son Président en son sein et en transmettra l'identité au Syndic.

**12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; ()**

RAPPEL : En application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le fonds de travaux obligatoire sera abondé, par les cotisations annuelles, versées par les copropriétaires selon des modalités identiques à celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, et est au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.

Ces fonds de travaux, dont les versements sont attachés au lot est définitivement acquis au syndicat doit permettre de financer la réalisation de travaux obligatoires ou celle de travaux hors budget, voire débouché sur le plan pluriannuel de travaux dont il est question à l'article L.731-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'attention des copropriétaires est attiré sur l'alinéa quatre qui dispose que lorsque le montant du fonds travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1/ la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionnés à l'article suscité.

2/ la question de la suspension des cotisations au fond de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

### 13 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ()

La constitution du fonds de travaux déclenche l'ouverture d'un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires dans l'établissement bancaire identique à celui dans lequel le compte séparé de gestion a été ouvert.

### 14 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()

Le Syndic dispose d'un mandat permanent pour engager les actions judiciaires idoines à l'encontre de tout copropriétaire redevable de plus d'un appel de fonds, et ce dans le cadre des dispositions prévues à la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000, il lui est demandé d'appliquer une pénalité de 10% sur toute somme due dans ce cadre.

Il rappelle également :

- qu'il ressort de sa mission, en application de l'article 18 modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de procéder au recouvrement de tous appels de fonds émis par ses soins afin de permettre le fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires, et de l'article 55 du Décret du 17 mars 1967
- Que le recouvrement des créances n'est soumis à aucune autorisation spéciale de l'assemblée Générale des Copropriétaires (Jurisprudence constante depuis 1970).
- Que les dates d'exigibilité des appels de fonds sont d'ordre public et rappelées par la recommandation n°8 de la Commission relative à la Copropriété.
- Qu'en conséquence, il est demandé au Syndic la plus extrême rigueur dans le recouvrement des dettes.

### 15 - Point d'information : Compte-rendu sur l'état d'avancement des travaux votés. ()

Les travaux sont prévus démarrés en septembre 2018.

### 16 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : **Monsieur BEN CHAABANE Nabil**, 142 rue Danielle Casanova – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

**numéro 00192 APPARTEMENT**

**numéro 00245 CAVE**

**numéro 00434 PARKING**

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée Générale.
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente de ses lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;



- autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire ; -
- décide de confier la procédure de saisie immobilière à mettre Maître BACQUET ou à défaut à tout autre avocat ;
- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 4 000,00.euros, nécessaires au financement des frais et honoraires de procédure :
- date d'exigibilité : immédiate.
- Les honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière seront calculés sur le barème du tarif contractuel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### 16.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : **Monsieur BEN CHAABANE Nabil**, 142 rue Danielle Casanova – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

**numéro 00192 APPARTEMENT**

**numéro 00245 CAVE**

**numéro 00434 PARKING**

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 15 000,00 euros
- l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.
- Dans cette hypothèse, l'assemblée générale :
- autorise le syndic a procédé à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 15 000,00.euros à la date de la présente assemblée et exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif.
- Autorise le syndic à faire procéder par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location.
- Décide de remettre lesdits lots en vente ;

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 16.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : **Monsieur BEN CHAABANE Nabil**, 142 rue Danielle Casanova – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

**numéro 00192 APPARTEMENT**

**numéro 00245 CAVE**

**numéro 00434 PARKING**

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 12 000,00.euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.
  
- (option 1) Cette provision ne fera pas l'objet d'une répartition compte tenu de la situation de trésorerie d'une part et des fonds propres du syndicat des copropriétaires d'autre part.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 43 copropriétaire(s) totalisant 5442 / 5442

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 17 - Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017. article 24

Conformément à la Loi Alur et à l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation, les copropriétés relevant du statut de la copropriété ont l'obligation de se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

Le DTG est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

Il a pour objectif d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce à la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par Décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état de la situation du Syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et règlementaires au titre de la construction et de l'habitation.
- 3° Une analyse des améliorations possibles e la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L 134-4-1 satisfait cette obligation.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 208 / 5442

Copropriétaires ayant voté contre

ALBOU (69), BEN HAMMOU VIVIANE - PEROT (57), BIGELIAIZEN Jeanne (68), BILLIET PAUL (69), BONNEFON Stacy (57), BOULOGNE MELLE NATAF KAREN (58), CARPENTIER (64), CHRISTOPHE DENISE (40), CROS Véronique (41), DAGANAUD JEAN-MICHEL (45), DASSONNEVILLE Hervé (38), GILARDI Claire (50), GONCALVES Ricardo (43), GONZALEZ Edouard (30), GUILLOU Floryane (58), HADJ SAID SAID (53), HASSANALY ANILE (68), HLM DE LA PLAINE DE FRANCE (2910), HLM PLAINE DE FRANCE (160), JANGAL Francelle (68), JEAN-BAPTISTE Muriel (82), LANDEAU Alexandre (68), LAPOSTOLET Robert (84), LESCURE Françoise (57), LYNEN Simone (43), MAGER CATHERINE (43), MESLOUB BERNARD (58), MISIAK Eugenuisz (57), MOGUELET Viviane (87), NEIRYNCK Audrey (34), OCHLHAFEN Danielle (68), PRESSE Juliette (58), RENAUD AGNES (53), RODRIGUES MARIA THERESA (53), ST DENIS IMMOBILIER (58), TALAHITE SUZANNE (68), THIVOLLE CHRISTINE (57), VILLOT Joëlle (45), WISPELAIRE Jacqueline (47), WOLF Martine (68).

**La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.**

### *17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)*

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrat notifiées ;
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

Et après en avoir délibéré ;

- décide ~~d'effectuer~~ – de ne pas effectuer les travaux.

Retient : - la proposition présentée :

- par l'entreprise ..... pour un montant de ..... € TTC (valeur XX/201X) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de X mois de la présente assemblée générale.

\* précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges communes générales ou autres).

Démarrage des travaux prévu dès que la situation de trésorerie le permettra.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 208 / 5442

Copropriétaires ayant voté contre

ALBOU (69), BEN HAMMOU VIVIANE - PEROT (57), BIGELIAIZEN Jeanne (68), BILLIET PAUL (69), BONNEFON Stacy (57), BOULOGNE MELLE NATAF KAREN (58), CARPENTIER (64), CHRISTOPHE DENISE (40), CROS Véronique (41), DAGANAUD JEAN-MICHEL (45), DASSONNEVILLE Hervé (38), GILARDI Claire (50), GONCALVES Ricardo (43), GONZALEZ Edouard (30), GUILLOU Floryane (58), HADJ SAID SAID (53), HASSANALY ANILE (68), HLM DE LA PLAINE DE FRANCE (2910), HLM PLAINE DE FRANCE (160), JANGAL Francelle (68), JEAN-BAPTISTE Muriel (82), LANDEAU Alexandre (68), LAPOSTOLET Robert (84), LESCURE Françoise (57), LYNEN Simone (43), MAGER CATHERINE (43), MESLOUB BERNARD (58), MISIAK Eugenysz (57), MOGUELET Viviane (87), NEIRYNCK Audrey (34), OCHLHAFEN Danielle (68), PRESSE Juliette (58), RENAUD AGNES (53), RODRIGUES MARIA THERESA (53), ST DENIS IMMOBILIER (58), TALAHITE SUZANNE (68), THIVOLLE CHRISTINE (57), VILLOT Joëlle (45), WISPELAIRE Jacqueline (47), WOLF Martine (68).

**La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.**

### *17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ()*

~~Conformément à l'art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé, décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution ci-dessus, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT du montant total de l'opération ou à 360,00 € H.T. (forfait minimum).~~

### *17.3 - Echancier des appels de fonds ()*

~~L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.~~

~~Echancier des appels de fonds : ..... (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)~~

## 18 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. ()

Il est rappelé que tout Propriétaire est responsable des agissements de son fait et/ou de son Locataire, à ce titre, mandat est donné au Syndic pour prendre toute mesure de nature à faire respecter le Règlement de Copropriété et à en répercuter le coût sur le compte de charges du Copropriétaire concerné, en eux compris les frais générés par le recouvrement de tous frais rendus nécessaire pour procéder au recouvrement des sommes dues.

Le signalement des désordres techniques ou comportementaux interviendra soit sous forme de courrier co-signé par au moins deux Copropriétaires, le Président du Conseil Syndical ou le Gardien.

Toute tentative d'intimidation auprès des déclarants donnera lieu immédiatement à un dépôt de plainte auprès de Monsieur le Procureur de la République afin qu'une suite pénale soit donnée à ces exactions.

## 19 - Décision d'interdire les locations à très courte durée de type Airbnb ou similaire. (article 26-c)

Compte-tenu des récents incidents et du manqué de respect déploré par certains résidents de très courte durée, il est décidé d'interdire les locations de très courte durée de type Airbnb et similaires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 32 copropriétaire(s) totalisant 4780 / 5555

Copropriétaires ayant voté contre  
BONNEFON Stacy (57), CROS Véronique (41), GUILLOU Floryane (58), NEIRYNCK Audrey (34),  
TALAHITE SUZANNE (68).

Se sont abstenus  
BILLIET PAUL (69), DASSONNEVILLE Hervé (38), DERRIEN Monique (81), GONZALEZ Edouard (30),  
LE LAGADEC MAURICE (69), LESCURE Françoise (57), MESLOUB BERNARD (58), THIVOLLE  
CHRISTINE (57), VANHOVE Suzette (58).

**La résolution est refusée.**

## 20 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()

- \* Campagne de remplacement des vannes d'arrêt dans les appartements.
- \* Généralisation des stop parks sur les emplacements de véhicule afin de poursuivre la requalification de la résidence.
- \* Rappel des règles élémentaires de la vie en collectivité et de respect des parties communes :
  - Encombrement des paliers.
  - Linge aux fenêtres.
  - Animaux domestiques.

- INTERDICTION DE L'USAGE DES BARBECUES.

\* Bat. A : grand ascenseur : 6<sup>ème</sup> étage vérifier l'opérateur de porte car bruit de claquement à la fermeture des portes.

\* Il est rappelé aux propriétaires de chiens et de chats que les déjections doivent être ramassées dans l'enceinte de la résidence (et en dehors)...

## 21 - Vie de la résidence. ()

\* Rappel des règles élémentaires de la vie en collectivité et de respect des parties communes :

- Encombrement des paliers.
- Linge aux fenêtres.
- Animaux domestiques.
- INTERDICTION DE L'USAGE DES BARBECUES.

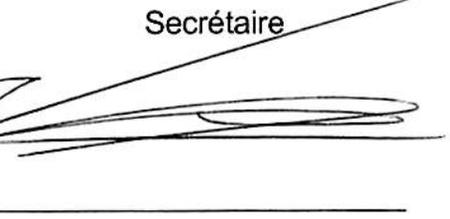
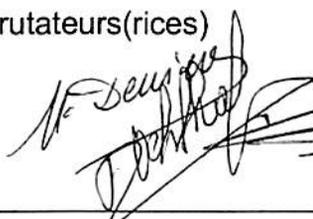
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20:52

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance

Scrutateurs(rices)

Secrétaire



PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2<sup>ème</sup> alinéa :

"Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".