

N° Mandat: 09319
Convocation émise : 19/03/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

96 Av. de Saint Ouen
75018 PARIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 13 avril 2019 à 10:30

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
EURO HOTEL (ex Sovereign)
100 Rue Gabriel Péri
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^{er} 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).....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	4
4 - Compte rendu d'activité du conseil syndical. ().....	4
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	4
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.).....	5
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)	6
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)	6
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)	6
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).....	7
11 - Désignation des membres du conseil syndical ().....	7
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; ().....	7
13 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ().....	7
14 - Compte rendu sur les travaux votés. ().....	8
15 - compte rendu sur le diagnostic technique global effectué dans le prolongement de la résolution votée en 2018. ().....	8
16 - Nomination d'un Architecte, d'un bureau d'études spécialiste de la construction, en vue de conduire un projet de rénovation de la couverture si le rapport du couvreur est confirmé. Vote d'un budget. (article 25).....	8
17 - Travaux de mise en conformité de l'accès des « établissements recevant du public » à la demande du cabinet médical. (Rappel du cadre législatif - loi du 11 février 2005 complété par l'ordonnance du 26 septembre 2014 qui aménage l'échéance) ().....	9
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	9
18 - Point d'information : Compte rendu sur les procédures en cours. ().....	10
19 - <i>Autorisation du syndic à introduire une action en justice en vue de traiter les problèmes de présence d'humidité dans deux appartements identifiés à ce jour. (article 24)</i>	10
20 - 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. ()	11
21 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()	11
22 - Vie de la résidence. ()	11

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 19/03/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 96 Av. de Saint Ouen 75018 PARIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 13 avril 2019 à **10:30** - Lieu : EURO HOTEL (ex Sovereign) - 100 Rue Gabriel Péri 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	642
Total des présents et des représentés	358
Total des tantièmes du syndicat	1000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 11 copropriétaire(s) sur 40 représentant 358 / 1000, 29 copropriétaire(s) représentant 642 / 1000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. KOUKOUI Seyivé (16), M. ou Mme BATAJU NARENDRA (19), Mme DUBEE GISELE (17), Mme FERREIRA Maria (37), Mme FREDERIC MéliSSa (29), Mme GOTTARDO Ketty (33), Mme HEON MICHELLE (18), Mme TAPIE Muriel (41), S.C.I. BACCAUD 1296 (36), S.C.I. CABINET MEDICAL (82), S.C.I. SCI PIERRE - ERIC DELCAMPE (30).

Copropriétaires absents et non représentés

M. BOCQUERET Valentin (15), M. CHEVALLIER JEAN ET MME (15), M. DABOS PATRICE (13), M. DE LANOE MINOS Guy (17), M. DONATI Jean-Pierre (15), M. DUBOIS PASCAL (31), M. DUCHEMANN BENOIT (16), M. ECHALIER Alain (17), M. EL KHABBOUTI Youssef (17), M. GARCELON Mathieu (76), M. KERBRAT PIERRE (18), M. LIN LIMING (27), M. MAYOMBO Marcel (19), M. MICHAUD Gabriel (14), M. ou Mme LATUSZEK MICHEL (16), M. ou Mme YIP (110), M. PENCHENAT Christophe (14), M. PERROT Antoine (17), M. SCHALLER Mikaël (19), Mlle COLLETTE Agathe (18), Mlle DELSUS MARYLENE (16), Mme BARAT BRIGITTE (14), Mme BOURGEOISET Diane (19), Mme DAUBAN Renée (18), Mme TRAN Thi Yen (15), Mme VERN FLORENCE (15), S.C.I. MASSENET (18), SCI ALMA (20), Sté SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (3).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Madame TAPIE

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 358

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 HEON.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 358

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.

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

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

Depuis la dernière AGO du 7 avril 2018, le Conseil Syndical s'est réuni 4 fois, les 25/05/18, 22/09/18, 01/12/18 et le 16/02/19. Les ordres du jour concernaient principalement le suivi des dépenses, la mise en œuvre des décisions de l'AG 2018, la préparation de l'AG 2019 et la vie de la résidence.

La période a été marquée par l'établissement du Diagnostic Technique Global (DTG), montant 5800 € TTC, devis renégocié à 5000 € TTC par le Syndic. CF. le point 15 de l'ordre du jour de la présente AG.

A noter que le CS réuni le 01/12/18 a décidé de ne pas commander le chantier d'enduit et de peinture de la cage d'escalier et des couloirs (devis : 40 000 € TTC accepté par AG d'avril 2017) au motif que des problèmes d'humidité signalés dans des lots privatifs sont susceptibles d'exiger des travaux coûteux à effectuer par le syndicat des copropriétaires, dans un avenir proche.

Par ailleurs, le Conseil Syndical s'est chargé d'accueillir différents prestataires de service, de signaler des pannes et problèmes divers dans les parties communes (serrurerie, ascenseur, etc.), de recevoir les entreprises mandatées par le Syndic pour effectuer les réparations et d'afficher les informations diverses à l'attention des résidents.

5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (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), pour un total de 47.869,84 € 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) :

- Le total des dépenses de l'exercice 2018 s'élève à la somme de 47.869,84 €.
 - Seront cloturés les dossiers travaux suivants :
 - o Travaux plomberie 2013.
 - o Travaux interphone.
 - o Etanchéité balcon
 - o Etanchéité bat. Cour.
 - Dans la perspective des mesures d'investigations, d'accompagnement et de traitement provisoire des causes supposées d'infiltration en provenance des pignons, il est décidé de consigner une partie de l'excédent budgétaire à hauteur de 10.000,00 €.
- changement de fournisseurs d'énergie :
- Electricité
 - Gaz
 - 257,66 : € frais de tirage à intégrer dans honoraire de base.
 -

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 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 358

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.)

L'assemblée générale renouvelle en qualité de syndic :

- **La Dionysienne de Copropriétés – S.A.R.L.** au Capital de 72.500,00 €, ayant son siège social à SAINT-DENIS, 127, rue Gabriel Péri, titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 9301 2016 000 010 696 , délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine Saint Denis et garanti par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET DE CAUTIONS, dont le siège social est 128, rue de la Boétie – 75008 – PARIS pour un montant au jour de la présente assemblée de 2.500.000,00 €. La Dionysienne de Copropriétés est élue Syndic pour la durée restant à courir jusqu'à l'assemblée générale destinée à approuver les comptes de l'exercice 2019 qui devra se tenir avant le 30 juin 2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 1000

La résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires.

Il est passé, en application de l'article 25-1 immédiatement à un second vote sur la base de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 1000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

7 - 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 60.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 15.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 358

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8 - 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 60.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 15.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 358

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 500,00 €.

Ce seuil de délégation, après avis et accord écrit du Conseil Syndical est porté à la somme de 3.000,00 €.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 358

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 1.500,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 358 / 358

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mmes HEON, TAPIE, M. GALLET, KOUKOU

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^{er} 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.

INFORMATION : 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.

L'attention des copropriétaires est attirée 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 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- Réfection de la cage d'escalier : mis en attente par le conseil syndical.

15 - compte rendu sur le diagnostic technique global effectué dans le prolongement de la résolution votée en 2018. ()

Exposé en séance (D.T.G. joint à la présente convocation).

A ce point de l'ordre du jour, le syndic rend compte de la requête déposée auprès du tribunal en vue d'obtenir la nomination d'un expert judiciaire de manière préventive.

Cette requête a été rejetée par le Magistrat faute d'adversaire désigné dans la requête.

L'esprit de celle-ci était d'obtenir une assistance éclairée d'un technicien qui aurait permis de surcroît l'accès à l'ensemble des appartements particulièrement difficiles d'accès.

L'entretien obtenu avec Maître BENHAMOU, Avocat du syndicat des copropriétaires, a débouché sur le conseil d'adresser une mise en demeure au propriétaire du conduit de ventilation ancré sur le mur pignon nord afin de lui demander de supprimer les origines des infiltrations déplorées.

En l'absence de réponse, le syndicat serait alors bienfondé à solliciter du tribunal la nomination d'un expert judiciaire.

Préalablement à cette mise en demeure, le syndic propose de procéder au traitement des fers apparents en pignon.

Concomitamment à cette opération il sera demandé aux cordistes un rapport d'intervention pour apprécier l'état des ancrages de la gaine de ventilation pour appuyer techniquement la mise en demeure envisagée.

16 - Nomination d'un Architecte, d'un bureau d'études spécialiste de la construction, en vue de conduire un projet de rénovation de la couverture si le rapport du couvreur est confirmé. Vote d'un budget. (article 25)

Dans le prolongement des récentes infiltrations en provenance de la couverture, il est décidé de soumettre le rapport du couvreur, qui est joint à la présente convocation, à un architecte, maître d'œuvre, en vue de permettre aux copropriétaires d'être parfaitement informés de la situation, d'en connaître le coût et le degré d'urgence.

Pour cette première partie de la mission il est proposé un budget de 3.000,00 € TTC.

A ce stade du projet, il n'est pas décidé de missionner un maître d'œuvre mais d'obtenir des devis complémentaires afin de pouvoir approcher plus finement le coût de cette opération.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 1000

Copropriétaires ayant voté contre

BACCAUD 1296 (S.C.I.) (36), BATAJU NARENDRA (M. ou Mme) (19), CABINET MEDICAL (S.C.I.) (82), DUBEE GISELE (Mme) (17), FERREIRA Maria (Mme) (37), FREDERIC Mélissa (Mme) (29), GOTTARDO Ketty (Mme) (33), HEON MICHELLE (Mme) (18), KOUKOUI Seyivé (M.) (16), SCI PIERRE - ERIC DELCAMPE (S.C.I.) (30), TAPIE Muriel (Mme) (41).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

17 - Travaux de mise en conformité de l'accès des « établissements recevant du public » à la demande du cabinet médical. (Rappel du cadre législatif - loi du 11 février 2005 complété par l'ordonnance du 26 septembre 2014 qui aménage l'échéance) ()

L'assemblée générale prend connaissance des devis reçus et joints à la convocation :

*AQUA PRESTA	2.860,00 € TTC
*AQUA PRESTA (Version 2)	1.771,00 € TTC
*ATPE	n.c
*SODAL	n.c
*PARIS EST SERVICES	n.c

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** à la majorité des copropriétaires présents et représentés de ne pas effectuer les travaux de mise en conformité de l'accès « établissement recevant du public »

La S.C.I. CABINET MEDICAL, propose de mettre en place un boîtier d'appel dédié aux personnes à mobilité réduite et autres handicaps.

Techniquement, cela consiste en la pose d'un boîtier de 120 x 80 mm, en saillie, alimenté en direct, posé sur le portail métallique. Ce boîtier devra comporter les couleurs normées « bleu et blanc » de ce type d'équipement.

Le croquis d'implantation du boîtier sera soumis au syndic pour validation par le conseil syndical.

L'ensemble des frais inhérents à cette installation sera supporté par le demandeur qui l'accepte et s'y oblige.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 1 copropriétaire(s) totalisant 82 / 358

Copropriétaires ayant voté contre

BACCAUD 1296 (S.C.I.) (36), BATAJU NARENDRA (M. ou Mme) (19), DUBEE GISELE (Mme) (17), FERREIRA Maria (Mme) (37), FREDERIC Mélissa (Mme) (29), GOTTARDO Ketty (Mme) (33),

HEON MICHELLE (Mme) (18), KOUKOUI Seyivé (M.) (16), SCI PIERRE - ERIC DELCAMPE (S.C.I.) (30), TAPIE Muriel (Mme) (41).

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

18 - 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.

1/ Référé préventif suite à signalement de présence d'humidité par les copropriétaires des appartements 22 et 40 : Après avoir reçu confirmation par l'assurance protection juridique de son intervention aux côtés du syndicat des copropriétaires dans la limite de ses garanties contractuelles, information par le syndic sur la requête déposée auprès du tribunal compétent en vue de faire nommer un expert judiciaire pour examiner les désordres évoqués et surmonter les difficultés d'accès dans les logements voisins.

19 - Autorisation du syndic à introduire une action en justice en vue de traiter les problèmes de présence d'humidité dans deux appartements identifiés à ce jour. (article 24)

En complément du point précité :

« Le Syndic est habilité par la présente assemblée générale à déposer une requête auprès du Tribunal compétent en vue d'obtenir un référé suite à signalement de présence d'humidité par les copropriétaires des appartements 22 et 40 :

Après avoir reçu confirmation par l'assurance protection juridique de son intervention aux côtés du syndicat des copropriétaires dans la limite de ses garanties contractuelles (< 1000,00 €), information par le syndic sur la requête déposée auprès du tribunal compétent en vue de faire nommer un expert judiciaire pour examiner les désordres évoqués et surmonter les difficultés d'accès dans les logements voisins.

Autant que de besoin, le syndic est habilité à assigner tout copropriétaire faisant preuve de résistance pour quelque motif que ce soit afin de permettre les accès aux appartements auxquels l'Expert Judiciaire souhaitera avoir accès, sous astreinte si besoin est. »

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20 - 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.

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

- tableau nominatif des boites aux lettres : sans suite immédiate.

Compte-tenu des récentes mais nombreuses tentatives de cambriolage, il est demandé au syndic d'étudier une mise en place de vidéoprotection dans la limite du seuil de délégation du conseil syndical.

22 - Vie de la résidence. ()

- **Changement du code sur avenue : à partir du 27 juin 2019 au soir nouveau code : 16084**

1/ Le Conseil Syndical a le projet d'installer un 2^{ème} tableau d'information dans le hall d'entrée de l'immeuble situé après la porte en verre. Ce nouveau tableau permettra, par exemple, d'afficher des informations concernant le tri sélectif des déchets et l'usage des bacs poubelles à disposition des résidents.

2/ Remarques du Conseil Syndical :

- A- La société PIRES, chargée de l'entretien de la copropriété et de la sortie des bacs poubelles, a signalé à la Présidente du Conseil Syndical que le restaurant, alors qu'il dispose de deux bacs spécifiques ne s'en sert pas (depuis très longtemps ces 2 bacs ont été retournés) et utilise les bacs poubelles réservés aux résidents, ce qui entraîne des débordements et des saletés. La société PIRES demande que le restaurant revienne à un fonctionnement normal en utilisant, en sortant et en nettoyant ses propres bacs poubelles ;
- B- Infestation de cafards dans le lot 17 signalée par Mondial Hygiène. Plus globalement, le problème concerne le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage, couloir à droite de l'ascenseur. A noter l'absence de traitement semestriel (juin et décembre) des lots 10 et 9 depuis au moins 3 ans ;
- C- Les intrusions dans l'immeuble se multiplient et des cambriolages ont eu lieu le 25 janvier 2019 et le 11 avril 2019 ;

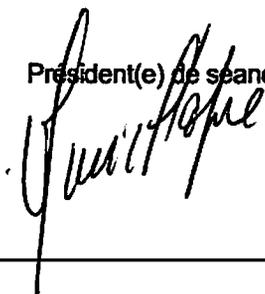
- D- Les dépôts sauvages d'encombrants qui transforment la cour en décharge sont très, trop fréquents. Il convient d'enrayer le phénomène, d'abord en rappelant leurs responsabilités aux copropriétaires, ensuite en envisageant la pose de caméras de surveillance dans la cour avec le projet d'aider la police dans ses investigations en cas de cambriolage, CF. C. supra ;
- E- Les copropriétaires bailleurs sont responsables des agissement de leurs locataires, CF. le point 20 de la présente AGO. Cependant le Conseil Syndical souhaite préciser qu'il revient aux copropriétaires d'informer leurs locataires des démarches à suivre pour accéder à l'interphone, pour obtenir une étiquette de boîte à lettres et plus généralement de les informer des règles régissant la vie résidentielle dans la copropriété du 96 avenue de Saint Ouen, en particulier des règles de sécurité et de propreté CF. A, B, C et D. supra.

3/ Le volume du haut-parleur de l'interphone sera réduit.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 13:57

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 - 2ème 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".