

N° Mandat: 09484  
Convocation émise : 19/03/2019

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

14 Rue Haguette  
93200 ST DENIS

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

Du 17 avril 2019 à 19:00

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<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.*

KGP

1 2

## ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	5
4 - Compte rendu d'activité du conseil syndical. ().....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	5
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.).....	6
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24) .....	6
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24) .....	7
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) .....	7
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 ().....	8
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; () .....	8
13 - Compte rendu sur les déclarations de sinistre effectuées auprès de la compagnie d'assurance Dommages Ouvrage (D.O.) (article 24).....	8
14 - Examen des devis remise en place d'un moto-verrou sur la grille d'entrée. (article 24) ..	9
14.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	9
14.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ().....	10
15 - Examen des devis remise en place d'un pot à boues sur la recommandation de l'expert chargé de l'audit de la chaufferie. () .....	10
15.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	10
15.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	11
16 - Examen des devis remise en place d'un adoucisseur sur la recommandation de l'expert chargé de l'audit de la chaufferie. () .....	11
16.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	11
16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ().....	12
17 - Examen des devis d'amélioration de protection phonique des tourelles de VMC ().....	12
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	12
18 - Examen des devis de mise en place d'un système de vidéoprotection dans la résidence. () .....	12
18.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	13
18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	13
19 - Examen des devis de mesures acoustiques au niveau des VMC en vue de faire face aux réclamations de la résidence voisine d'une part et de plusieurs résidents. ().....	14
19.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	14

KGP

12

19.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ( ).....	14
20 - Autorisation de mettre en place des stores bannes sur les portes fenêtres, fixation d'un standard technique et esthétique. (article 24).....	14
21 - Réflexion sur la couverture des escaliers des bâtiments B et C. ( ).....	15
22 Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . article 25.....	15
23 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ( ) .....	16
24 - 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. ( ) .....	16
25 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ( ) .....	17
26 - Vie de la résidence. ( ) .....	17

KGP

LD

## PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 19/03/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 14 Rue Haguette 93200 ST DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 17 avril 2019 à **19:00** - Lieu : EURO HOTEL (ex Sovereign) - 100 Rue Gabriel Péri 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	4641
Total des présents et des représentés	5359
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 22 copropriétaire(s) sur 44 représentant 5359 / 10000, 22 copropriétaire(s) représentant 4641 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

Ind ABOUL-GRABIA (319), M. CURTET Eric (191), M. DA SILVA (252), M. et/ou Mme MONTEIRO (213), M. et/ou Mme ROSEAU-GIRAUD (305), M. IRETON François (190), M. LEMAIRE Philippe (417), M. PESCHARD Julien (267), M. PETIT Florian (244), M. QUIROZ Alexandre (311), M. SAIDI (205), M. SANCHEZ Manuel (200), M. VELASCO Jérôme (153), Mme ABON Sandrine (247), Mme AUDEMAR Taragai (238), Mme COLLEC Sylvie (221), Mme DELAVARENNE Audrey (158), Mme DUVERNEUIL Anne (225), Mme GROSSE PONOMAREV Katia (383), Mme LAMOUREOU Safa (143), Mme LARDEUX Thérèse (244), Mme MALEK Cyrine (233).

Copropriétaires absents et non représentés

M. BEN YAALA Samir (218), M. BONIBA Serge (150), M. CHERIFI Daniel (234), M. DAMBAX David (171), M. et/ou Mme AZARCON-CUNANAN (216), M. et/ou Mme MOLLAH-KHAN (176), M. EZZRYOULY M'Hammed (279), M. GHOUINI Nacim (296), M. HAOUY François (217), M. MALRIC Clément (183), M. RODRIGUEZ Rodolfo (218), M. ZHENG Yulin (213), Mlle BOURHANE (153), Mme BELMANAA Khaled (173), Mme BZIKHA (302), Mme CUNANAN Joseph (257), Mme GERALDES Adrien (224), Mme IRETON Marie-José (192), Mme LEFORT DES YLOUSES Gaëlle (153), Mme TU (145), S.C.I. LES JARDINS DE CASANOVA (23), S.C.I. TILLOU Saint-Denis (448).

Copropriétaires entrés en cours de période

M. CHERIFI Daniel (234), M. DAMBAX David (171).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Madame LARDEUX Thérèse

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 5359 / 5359

KGP

12

**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 GROSSE-PONOMAREV

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 5359 / 5359

**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 22 copropriétaire(s) totalisant 5359 / 5359

**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.

## **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), 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) : néant.

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.

KBP

12

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 5359 / 5359

**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 allant du 19 avril 2019 au 19 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 21 copropriétaire(s) totalisant 5154 / 10000

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

**La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 25. .**

## **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 85.000,00 €. (ajustable en assemblée générale)

Il sera appelé par quarts, soit 21.250,00 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 21 copropriétaire(s) totalisant 5154 / 5154

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

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

KOP

1 2

## 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 85.000,00 €. (ajustable en assemblée générale).

Il sera appelé par quarts soit 21.250,00 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 21 copropriétaire(s) totalisant 5154 / 5154

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

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

## 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 5.000,00 €.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 21 copropriétaire(s) totalisant 5154 / 5154

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

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

## 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 21 copropriétaire(s) totalisant 5154 / 5154

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

KGP

72

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

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

\*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

• Mme AUDEMAR, Mme BELMANAA, Mme COLLEC, Mme GROSSE-PONOMAREV, Mme LARDEUX, Mme MALEK, M. AHBOUL, M. EZZRYOULY, M. GHOUINI, M. LEMAIRE, M. PETIT, M. SANCHEZ,

Présente sa démission : Néant.

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; ()**

### **DISPENSE.**

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.

## **13 - Compte rendu sur les déclarations de sinistre effectuées auprès de la compagnie d'assurance Dommages Ouvrage (D.O.) (article 24)**

Compte rendu en séance.

A ce point de l'ordre du jour, Maître CANDAN, Avocat du syndicat des copropriétaires, intervient en séance à partir de 20 heures.

Dans le cadre des opérations d'expertise engagées par deux copropriétaires, il s'est fait jour différents désordres (notamment au niveau du chauffage, les évacuations E.P.) qui se prescrivent par deux ans.

Maître CANDAN expose que les assignations délivrées par ces copropriétaires n'interrompent pas le délai de prescription biennal au profit du syndicat des copropriétaires.

Maître CANDAN propose donc aux copropriétaires d'interrompre le délai de prescription biennal en assignant l'ensemble des intervenants à la construction.

L'intervention de Maître CANDAN conduit les copropriétaires à envisager une assemblée générale extraordinaire afin que chacun puisse se prononcer sur l'opportunité de lancer ces assignations en vue d'interrompre le délai de forclusion.

Également à ce point de l'ordre du jour, Monsieur CANDAN estime le montant des frais à prévoir au titre de ses interventions pour l'année 2019 approximativement à 5.000,00 €.

KBP

12

Il est demandé au syndic de lancer un appel de fonds hors budget à hauteur de 5.000,00 €, en une seule fois et exigible immédiatement.

Sont entrés : M. CHERIFI Daniel (234) à 21:22.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 5593 tantièmes, représentant 23/44 copropriétaires.

## 14 - Examen des devis remise en place d'un moto-verrou sur la grille d'entrée. (article 24)

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

- ATPE	1.444,30 €
- EMA	non reçu au jour de l'envoi des convocations.
- VOLT'R	non reçu au jour de l'envoi des convocations.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 20 copropriétaire(s) totalisant 5011 / 5011

Se sont abstenus

CHERIFI Daniel (M.) (234), LAMOUREOU Safa (Mme) (143), SAIDI (M.) (205).

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

### 14.1 - 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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 5388

Copropriétaires ayant voté contre

ABON Sandrine (Mme) (247), AHBOUL-GRABIA (Ind) (319), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), CHERIFI Daniel (M.) (234), COLLEC Sylvie (Mme) (221), CURTET Eric (M.) (191), DA SILVA (M.) (252), DELAVARENNE Audrey (Mme) (158), DUVERNEUIL Anne (Mme) (225), GROSSE PONOMAREV Katia (Mme) (383), IRETON François (M.) (190), LAMOUREOU Safa (Mme) (143), LARDEUX Thérèse (Mme) (244), LEMAIRE Philippe (M.) (417), MALEK Cyrine (Mme) (233), MONTEIRO (M. et/ou Mme) (213), PESCHARD Julien (M.) (267), PETIT Florian (M.) (244), QUIROZ Alexandre (M.) (311), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200), VELASCO Jérôme (M.) (153).

Se sont abstenus

KBP

9/17

1 Z

SAIDI (M.) (205).

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

#### 14.2 - 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).

En l'espèce, l'honoraire sera assis sur le tarif horaire (98,00 € H.T.) s'il est demandé au syndic d'accompagner le prestataire retenu.

#### 15 - Examen des devis remise en place d'un pot à boues sur la recommandation de l'expert chargé de l'audit de la chaufferie. ()

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

- |             |  |
|-------------|--|
| - CRAM      | 3.204,35 € TTC                                   |
| - AGRONERGY | 4.696,94 € TTC                                   |
| - GESTEN    | non répondu au jour de l'envoi des convocations. |

#### 15.1 - 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 AGRONERGY pour un montant de 4.696,00 € TTC (valeur 03/2019).

\* 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 22 copropriétaire(s) totalisant 5388 / 5388

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

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

KGP

12

## 15.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

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).

En l'espèce, l'honoraire sera assis sur le tarif horaire (98,00 € H.T.) s'il est demandé au syndic d'accompagner le prestataire retenu.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 5388 / 5388

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

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

## 16 - Examen des devis remise en place d'un adoucisseur sur la recommandation de l'expert chargé de l'audit de la chaufferie. ()

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

- CRAM	3.131,15 € TTC
- AGRONERGY	4.688,37 € TTC
- GESTEN	non répondu au jour de l'envoi des convocations.

### 16.1 - 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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 5388

Copropriétaires ayant voté contre

ABON Sandrine (Mme) (247), AHBOUL-GRABIA (Ind) (319), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), CHERIFI Daniel (M.) (234), COLLEC Sylvie (Mme) (221), CURTET Eric (M.) (191), DA SILVA (M.) (252), DELAVARENNE Audrey (Mme) (158), DUVERNEUIL Anne (Mme) (225), GROSSE PONOMAREV Katia (Mme) (383), IRETON François (M.) (190), LAMOUREOU Safa (Mme) (143), LARDEUX Thérèse (Mme) (244), LEMAIRE Philippe (M.) (417), MALEK Cyrine (Mme) (233), MONTEIRO (M. et/ou Mme) (213), PESCHARD Julien (M.) (267), PETIT Florian (M.) (244), QUIROZ Alexandre (M.) (311), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200), VELASCO Jérôme (M.) (153).

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

RGP

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

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

Sans objet.

### **17 - Examen des devis d'amélioration de protection phonique des tourelles de VMC ()**

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

- SAMOA 1 782,00 euros (5 tourelles)

#### **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 SAMOA pour un montant de 1.782,00 € TTC (valeur 04/2019) 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 22 copropriétaire(s) totalisant 5388 / 5388

Se sont abstenus

SAIDI (M.) (205).

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

### **18 - Examen des devis de mise en place d'un système de vidéoprotection dans la résidence. ()**

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

- Numeric vision 4 364,80 € ou 5 944,40 € selon l'option.
- Visudom non répondu au jour de l'envoi des convocations.
- ASVS non répondu au jour de l'envoi des convocations.

RGP



- Videosentinelle non répondu au jour de l'envoi des convocations.  
Sont entrés : M. DAMBAX David (171) à 21:59.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 5764 tantièmes.

### **18.1 - 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 NUMERIC VISION pour un montant maximum de 4.364,80 € TTC (valeur 04/2019) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 3 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 12 copropriétaire(s) totalisant 3008 / 4856

Copropriétaires ayant voté contre

AUDEMAR Taragai (Mme) (238), COLLEC Sylvie (Mme) (221), DAMBAX David (M.) (171), DELAVARENNE Audrey (Mme) (158), PETIT Florian (M.) (244), QUIROZ Alexandre (M.) (311), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200).

Se sont abstenus

CHERIFI Daniel (M.) (234), DUVERNEUIL Anne (Mme) (225), LARDEUX Thérèse (Mme) (244), SAIDI (M.) (205).

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

### **18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)**

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).

En l'espèce, l'honoraire sera assis sur le tarif horaire (98,00 € H.T.) s'il est demandé au syndic d'accompagner le prestataire retenu.

KGP

12

## 19 - Examen des devis de mesures acoustiques au niveau des VMC en vue de faire face aux réclamations de la résidence voisine d'une part et de plusieurs résidents. ()

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

- A.V.L.S. 3.294,00 € TTC (taux de TVA à 20% à confirmer)

### 19.1 - 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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 5559

Copropriétaires ayant voté contre

ABON Sandrine (Mme) (247), AHBOUL-GRABIA (Ind) (319), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), CHERIFI Daniel (M.) (234), COLLEC Sylvie (Mme) (221), CURTET Eric (M.) (191), DA SILVA (M.) (252), DAMBAX David (M.) (171), DELAVARENNE Audrey (Mme) (158), DUVERNEUIL Anne (Mme) (225), GROSSE PONOMAREV Katia (Mme) (383), IRETON François (M.) (190), LAMOUREOU Safa (Mme) (143), LARDEUX Thérèse (Mme) (244), LEMAIRE Philippe (M.) (417), MALEK Cyrine (Mme) (233), MONTEIRO (M. et/ou Mme) (213), PESCHARD Julien (M.) (267), PETIT Florian (M.) (244), QUIROZ Alexandre (M.) (311), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200), VELASCO Jérôme (M.) (153).

Se sont abstenus

SAIDI (M.) (205).

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

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

Pour mémoire.

## 20 - Autorisation de mettre en place des stores bannes sur les portes fenêtres, fixation d'un standard technique et esthétique. (article 24)

Il est décidé d'autoriser la mise en place de stores bannes sur les portes fenêtres ou les murs aveugles qui surplombent les terrasses des différents bâtiments à la condition expresse que la pose soit réalisée exclusivement par un professionnel qualifié disposant des assurances professionnelles et garanties légales, que l'entreprise utilise une technique de fixation garantissant l'étanchéité de la façade, telle que le scellement chimique.

Il est bien précisé que cette autorisation ne saurait valoir pour les fenêtres et murs qui donnent sur l'allée centrale.

Un dossier comportant les coordonnées de l'entreprise et la copie de ses assurances professionnelles RCP et décennales en cours de validité devra être adressé au syndic en recommandé avec accusé de réception

RCP

12

Toute contravention à la présente imposition engage totalement la responsabilité de l'auteur, en lui compris le propriétaire du lot au moment de l'apparition du désordre, même en cas de revente du lot, et ce durant toute la période des garanties légales décennales.

De plus, le syndic et le conseil syndical déclinent toute responsabilité en cas d'incident consécutif à la pose d'un store banne et leur responsabilité ne saurait être recherchée en cas de rejet des garanties légales décennales.

A la suite, Il est défini le modèle de stores bannes autorisé sur les baies vitrées/portes fenêtres ou murs aveugles.

Couleur : **Châtaigne**, référence Dickson Orchestra 8207, pour la pose sur les façades recouvertes de plaquage rouille (les duplex du bâtiment A) **et Taupe**, référence Dickson Orchestra 7559, pour les autres façades

Matériau : Aluminium et/ou composite.

Technique : à enroulement et projection..

Précision : un visuel sera annexé au procès-verbal de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 1744 / 2683

Copropriétaires ayant voté contre

ABON Sandrine (Mme) (247), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), COLLEC Sylvie (Mme) (221), MALEK Cyrine (Mme) (233).

Se sont abstenus

AHBOUL-GRABIA (Ind) (319), CHERIFI Daniel (M.) (234), CURTET Eric (M.) (191), DAMBAX David (M.) (171), DELAVARENNE Audrey (Mme) (158), DUVERNEUIL Anne (Mme) (225), IRETON François (M.) (190), MONTEIRO (M. et/ou Mme) (213), PESCHARD Julien (M.) (267), PETIT Florian (M.) (244), QUIROZ Alexandre (M.) (311), SAIDI (M.) (205), SANCHEZ Manuel (M.) (200), VELASCO Jérôme (M.) (153).

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

## **21 - Réflexion sur la couverture des escaliers des bâtiments B et C. ()**

Débat en séance sur le prototype mis en place au Rdc par le promoteur et des possibilités d'action sur ce sujet.

Les copropriétaires n'acceptent pas le prototype mis en place au Rdc par le promoteur en l'état et ne saurait compenser la gêne ressentie par les usagers.

Les possibilités d'action sont, à ce stade d'information quasi nulles compte-tenu du fait que l'œuvre correspond bien à ce qui a été architecturalement conçu et vendu.

## **22 Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . article 25**

KGP

1 D

A l'unanimité des copropriétaires, est décidé d'autoriser de manière permanente la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 23 copropriétaire(s) totalisant 5559 / 10000

Se sont abstenus  
SAIDI (M.) (205).

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

### **23 - 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.

13-1. RAPPEL : « L'assemblée générale autorise le syndic à adresser une mise en demeure au promoteur au nom du syndicat des copropriétaires, afin d'obtenir la levée des réserves non encore levées.

*Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, il pourra être envoyé une mise en demeure par Ministère d'Avocat après autorisation expresse du conseil syndical. »*

13-2. M. LEMAIRE c/ promoteur, syndicat ces copropriétaires et autres (mise en jeu des garanties légales décennales) : première réunion d'expertise effectuée.

13-2. Mme GROSSE PONOMAREV c/ promoteur, syndicat ces copropriétaires et autres (mise en jeu des garanties légales décennales) : première réunion d'expertise effectuée.

### **24 - 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.

KGP

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.

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

- Gestion de la platine interphonique à défilement de noms.
- Changement des codes.

## 26 - Vie de la résidence. ()

- Changement d'entreprise chargée de l'entreprise d'entretien des parties communes.
- Mise en place d'un composteur.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 23:14

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

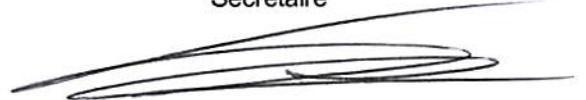
Président(e) de séance



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".