

N° Mandat: 09359
Convocation émise : 29/04/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

**- ILOT 6 - ZAC BASILIQUE
93200 SAINT-DENIS**

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 23 mai 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^{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 ;

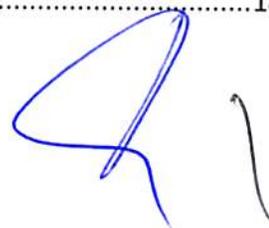
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

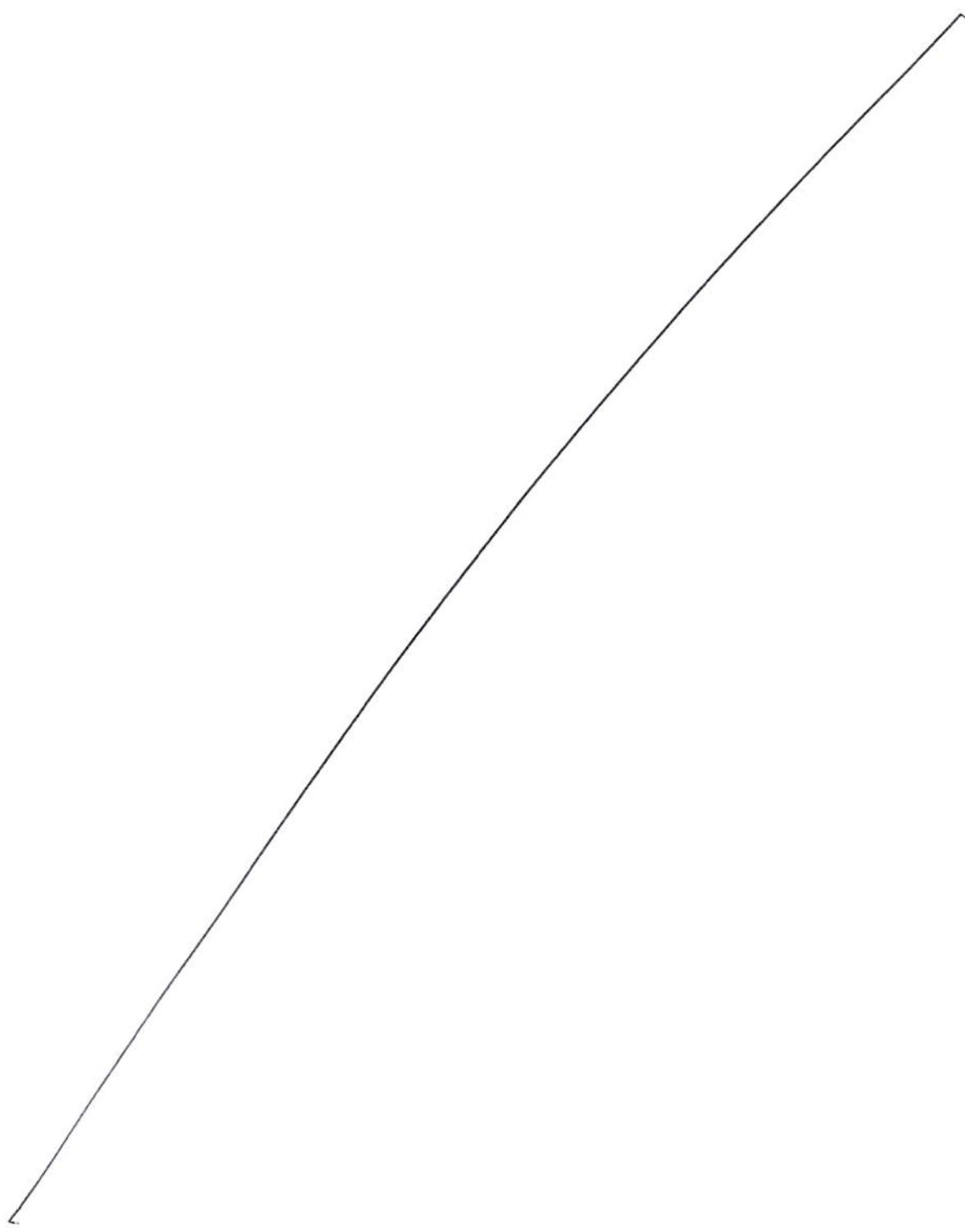
Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24)	5
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)	7
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.)	8
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24).....	9
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24).....	9
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).....	9
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)	10
11 - Désignation des membres du conseil syndical (article 24).....	10
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; ()	10
13 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ().....	10
14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	11
14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	11
14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24	12
15 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	13
15.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	13
15.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24	14
16 - Compte rendu sur les travaux votés. ()	14
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.....	15
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	15
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ()	16
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. ().....	17
19 - Questions à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de l'Indivision "TOIT et JOIE / Syndicat des copropriétaires" ().....	17
20 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)	17
21 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)	18



22 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25)18
23 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()19
24 - Vie de la résidence. ()19



ON

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' followed by a vertical line.

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 29/04/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis - ILOT 6 - ZAC BASILIQUE 93200 SAINT-DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 23 mai 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	5796
Total des présents et des représentés	4204
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 34 copropriétaire(s) sur 93 représentant 4204 / 10000, 59 copropriétaire(s) représentant 5796 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEIN E ST DENIS D.A.D.J (353), FONDATION DES PETITS FRERES DESP AUVRES (140), Ind DESCOTES-GENON ET KAMALBAHARIN B IN MOHAMMAD BASRI (138), M. BAULEZ CHRISTIAN (128), M. BEURDELEY JEAN MARC (114), M. BLANCHET Christian (101), M. BRAVO DE LA PENA ISIDRO (147), M. BRAVO OLIVIER (85), M. DJAOUT Kamel (115), M. ELZIERE Patrice (84), M. FAIVRE Jean-Michel (100), M. FROELIGER Christian (123), M. GIROD (128), M. KHELIL Rachid (10), M. KOKABI Abbas (131), M. LEMERCIER José (181), M. MOISE ALEXANDRE (110), M. NUNEZ Raphaël (122), M. ou Mme BOULNOIS Jacques (176), M. ou Mme CAMPOS Luis (111), M. ou Mme FROELIGER Jacques (111), M. ou Mme GIGUELAY ET GUILHEM (103), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), M. ou Mme MAZAUD (122), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), M. ou Mme VOEUNG KIN LUU (126), Mme BRAULT Danièle (116), Mme CAGE Carole (122), Mme GLATZ DENISE (114), Mme GLATZ Véronique (127), Mme MALLE Nadine (121), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), Mme PIKTOROFF Giulia (119), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101).

Copropriétaires absents et non représentés

Ind RUYTER-PEREZ (110), M. ALLOUCHE Jean Louis (15), M. ARSENIJEVIC ZORAN (65), M. BERLEMONT OU MME BERTHELIN (115), M. BEZIAU Pierre (104), M. DE RYCK Didier (113), M. FAVIER Michel (9), M. GUIGNON JEAN-LUC (10), M. JOSEPH MANUEL (86), M. KAHIA Yassine (75), M. LAPREVOTTE (103), M. LE ROY Pascal (111), M. LEROY Clément (122), M. LOBJOIS THIERRY (110), M. LOBJOIS THIERRY (11), M. MACHER VINCENT (113), M. MENGUY YVES (64), M. MESBOUA Eric (53), M. ou Mme CASTELLOTE MICHEL (11), M. ou Mme CHEVALLIER BERNARD (112), M. ou Mme DEGOY LUCIEN (14), M. ou Mme GRANOUILAC ET JARRAUD SCI BIANCA (111), M. ou Mme LECOMTE (11), M. ou Mme TATY KOUMBA NGOUEPAZA (110), M. RODRIGUEZ GONZALEZ CARLOS (116), M. SARFATI JEAN LUC (164), M. SERRA Thierry (101), M. SHOSHANY Claude (111), M. SMAIL Hacène (10), M. UBEDA Richard (112), M. VARAINE Franck (120), Mlle COLLOT SYLVIE (11), Mlle COSSART Paula (155), Mlle GEETS MURIEL (114), Mlle GERARD Sandrine (100), Mlle LAPORTE Joëlle (10), Mlle YANG Céline (116), Mlle YVES Patricia (137), Mme BENALLEGUE DJINANE (88), Mme CIAD Samia (67), Mme COLINE Eliane (95), Mme COUTURIER Christiane (111), Mme DAILLE (11), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme FEUPIER Catherine (11), Mme KOULOUMBRI THEODOULITSA (115), Mme

MANNKER (108), Mme MOIZARD CHANTAL (10), Mme SAGNARD VALERIE (120), Mme SANOGO (126), Mme THEVENON Ginette (112), PLAINE COMMUNE HABITAT (639), S.C.I. ALMA BLB (115), S.C.I. ARYANE (131), S.C.I. VAILLANT (54), S.C.I. VAILLANT 1 (330), S.C.I. VILLAGE SUD (63), SCI NORA (114), Sté SCI FOHA (140).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur FROELIGER Christian.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

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 BEURDELEY.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

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 :

Rédigé par Monsieur FROELIGER, Président du conseil syndical :

Résidence Édouard Vaillant – AGO du 23 mai 2019 Compte-rendu d'activité du conseil syndical en 2018-2019

Le conseil syndical est actuellement composé de 9 membres : Dilla Beurdeley – Jacques Boulnois – Patrice Elziere – Christian Froeliger – Édouard Gonzalez – Josette Jarraud – Judith Kokabi-Langlois – Vincent Macher– Richard Ubeda. Chaque escalier est donc représenté.

Le mode de fonctionnement de notre conseil syndical est inchangé et nous nous sommes réunis à 6 reprises en présence du Syndic. L'affichage de la Gazette rédigée par le Syndic permet à chacun de suivre l'actualité de la résidence.

Mais nous avons continué d'alimenter en informations notre site internet qui dispose désormais d'une adresse plus facile à mémoriser (<https://rev93200.fr>) et qui permet un suivi de la vie de la résidence. Nous vous invitons à consulter régulièrement ce site qui vous permettra de trouver beaucoup d'informations générales mais aussi de suivre nos activités passées ou à venir.

En dehors des réunions régulières, nous sommes en contact entre membres du Conseil Syndical, soit par mail, soit par téléphone, soit directement dans la résidence. Nous échangeons autant que de besoin avec M. Michel sur les sujets urgents.

L'année écoulée a été riche en événements avec, en vrac :

- La remise en état des **ascenseurs** des 3, 5, 7 Édouard Vaillant et 22 Félix Faure ;
- L'installation d'un système de **désembouage** de notre circuit de **chauffage** ainsi que le remplacement de divers équipements afin de retrouver une température correcte dans pratiquement tous les appartements ;
- Des travaux d'**étanchéité des terrasses** en toiture ;
- L'installation d'un système de **vidéo protection** ;
- Le remplacement des **compteurs d'eau** chaude et froide ;
- Le remplacement des **compteurs de calories**.

Les relations avec Toit et Joie se sont normalisées et plusieurs améliorations sont constatées : recalage des dalles après nettoyage du support, réfection de la rampe PMR, remise en état des espaces verts, nettoyage des garages.

Si ces différents points de satisfaction sont nombreux et importants, force est de constater qu'ils sont obtenus à force de relances et de surveillance au plus près des intervenants et qu'il reste encore beaucoup à faire.

Dans les points restants en suspens nous avons en particulier :

- La remise en état de l'ascenseur du 9 Édouard Vaillant (en espérant que les derniers détails des 5 et 7 seront réglés).
- De nombreuses infiltrations, certaines anciennes (escaliers du 5 et du 7, parking haut), d'autres récentes (22 Félix Faure) restent à traiter après en avoir trouvé l'origine ;
- La reprise du ravalement pour les parties noircies suite à l'incendie ;
- La remise en état des systèmes de fermeture des grilles extérieures (géré par Toit et Joie).

La **maitrise du budget** reste un sujet important pour notre résidence. Le Conseil Syndical assure un contrôle des dépenses engagées et leur juste répartition, (point

fait avec le syndic sur les comptes de 2018 le 3 avril 2019). Le Conseil Syndical s'assure également de la bonne réalisation par les entreprises des travaux facturés ou prévus dans les contrats annuels.

Mais il faut aussi souligner que l'indélicatesse de deux propriétaires pèse lourdement sur nos finances, même si, à ce jour, nous n'avons pas trop de problème de trésorerie. Toutefois, nous allons rapidement dépenser une large partie des fonds disponibles pour payer la fin du ravalement ce qui pourrait changer la donne.

Enfin, dans les sujets préoccupants, nous avons notamment **les intrusions dans nos bâtiments** (5 7 et 9 Édouard Vaillant, 22 Félix Faure et garages). Si le système de vidéo protection a permis certaines améliorations, il a également permis d'identifier, à l'occasion des contrôles réalisés par l'entreprise en charge de la maintenance, l'origine globale de ces intrusions. C'est pourquoi, outre un **appel à la vigilance de chaque occupant**, il nous paraît souhaitable de remplacer certains éléments de contrôles d'accès en changeant les serrures de différentes portes et en réalisant un recensement des badges en circulation, certains visiteurs indésirables étant dotés de clés et badges.

Pour conclure, nous espérons que, malgré son vieillissement progressif, les travaux réalisés **permettront à notre résidence de conserver son bon fonctionnement** avec un cadre de vie agréable, éléments importants pour le maintien à bon niveau de notre patrimoine immobilier.

Merci à M. Michel, notre Syndic pour son activité en faveur de notre résidence et sa disponibilité.

Merci à chaque membre du Conseil Syndical pour ce que chacun aura fait selon ses disponibilités et moyens ; peut-être certains d'entre eux, moins disponibles, souhaiteront laisser leur place à de nouveaux membres.

C'est pourquoi, alors que nous souhaitons la bienvenue à tous les nouveaux résidents, nous invitons les plus motivés, nouveaux ou anciens, à nous faire profiter de leurs disponibilités, de leurs compétences et de leur expérience dans l'activité du Conseil Syndical en nous rejoignant.

Validé par le Conseil Syndical réuni le 9 avril 2019

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 2018 (N), sont approuvées :

- Etat financier au 31/12/2018 (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2018 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01 au 31/12/2019 (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2018 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/2020 (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 31/12/2018 (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 31/12/2018 (N).

OBSERVATION(S) :

- La provision de 10.000,00 € constituée en prévision des dépenses présentées par TOIT et JOIE dans le cadre de l'indivision est annulée.

- En contre-partie, figurera le montant réel des dépenses exposées par TOIT ET JOIE pour l'année 2017 pour un montant de 13.776,26 € (QP du syndicat des copropriétaires dans l'indivision).

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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 10000

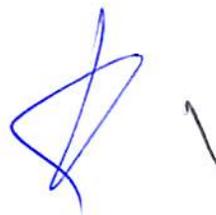
La résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 10000

ON



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 220.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 55 000,00 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

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 220 000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 55 000,00 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

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 1.000,00 €.

Ce seuil de délégation, après avis et accord écrit du Conseil Syndical est porté à la somme de 8.000,00 €.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

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 5.000,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Désignation des membres du conseil syndical (article 24)

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mesdames BEURDELEY, JARRAUD, KOKABI-LANGLOIS, Messieurs BOULNOIS, ELZIERE, FROELIGER C ., GONZALEZ, MACHER, UBEDA.

Présente sa démission :

- Madame JARRAUD.

Propose sa candidature pour rejoindre le Conseil syndical :

* Madame MICHAUDET à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

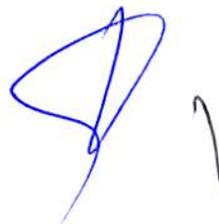
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; ()

DISPENSE.

13 - 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.

14 - 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 : Madame COLINE Eliane, 359 Chemin des Ballats – 34190 SAINT BAUZILLE DE PUTOIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00050 APPARTEMENT

numéro 00139 BOX

- 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 BENHAMOU 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.1 - 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 : Madame COLINE Eliane, 359 Chemin des Ballats – 34190 SAINT BAUZILLE DE PUTOIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00050 APPARTEMENT

numéro 00139 BOX

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 60 000,00 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 70 000,00euros 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.2 - 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 : Madame COLINE Eliane, 359 Chemin des Ballats – 34190 SAINT BAUZILLE DE PUTOIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00050 APPARTEMENT

numéro 00139 BOX

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 50 000,00 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15 - 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 : SCI NORA , 21 rue Catulienne – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00073 DUPLEX

numéro 00184 BOX

- 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 BENHAMOU 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.1 - 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 : SCI NORA , 21 rue Catulienne – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00073 DUPLEX

numéro 00184 BOX

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 35 000,00 euros
- l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire
- Dans cette hypothèse, l'assemblée générale d'office. :

- 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 44 000,00euros 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.2 - 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 : SCI NORA , 21 rue Catulienne – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00073 DUPLEX

numéro 00184 BOX

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 25 000,00 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 34 copropriétaire(s) totalisant 4204 / 4204

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

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.

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 réglementaires au titre de la construction et de l'habitation.
- 3° Une analyse des améliorations possibles et 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 L.134-4-1 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.

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 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4103

Copropriétaires ayant voté contre

BAULEZ CHRISTIAN (M.) (128), BEURDELEY JEAN MARC (M.) (114), BLANCHET Christian (M.) (101), BOULNOIS Jacques (M. ou Mme) (176), BRAULT Danièle (Mme) (116), BRAVO DE LA PENA ISIDRO (M.) (147), BRAVO OLIVIER (M.) (85), CAGE Carole (Mme) (122), CAMPOS Luis (M. ou Mme) (111), CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEIN E ST DENIS D.A.D.J (353), DESCOTES-GENON ET KAMALBAHARIN B IN MOHAMMAD BASRI (Ind) (138), DJAOUT Kamel (M.) (115), ELZIERE Patrice (M.) (84), FAIVRE Jean-Michel (M.) (100), FONDATION DES PETITS FRERES DESP AUVRES (140), FROELIGER Christian (M.) (123), FROELIGER Jacques (M. ou Mme) (111), GIGUELAY ET GUILHEM (M. ou Mme) (103), GIROD (M.) (128), GLATZ DENISE (Mme) (114), GLATZ Véronique (Mme) (127), GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (M. ou Mme) (116), KHELIL Rachid (M.) (10), KOKABI Abbas (M.) (131), LEMERCIER José (M.) (181), MALLE Nadine (Mme) (121), MAZAUD (M. ou Mme) (122), MOISE ALEXANDRE (M.) (110), NUNEZ Raphaël (M.) (122), PASCHAL-LE HOUERF Caroline (Mme) (103), PIKTOROFF Giulia (Mme) (119), SAMARASINGHE NIHAL (M. ou Mme) (106), VOEUNG KIN LUU (M. ou Mme) (126).

Se sont abstenus

VIEU-CHARIER Catherine (Mme) (101).

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

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

SANS OBJET.

~~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).~~

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 - Questions à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de l'Indivision "TOIT et JOIE / Syndicat des copropriétaires" ()

Rappel des règles de gestion de l'indivision « TOIT et JOIE » et Syndicat des Copropriétaires.

Rappel des domaines d'intervention de l'indivision :

- - Entretien de la dalle et de son étanchéité.
- - Entretien des parkings et boxes.
- - Entretien des portes automatiques.
- - Entretien des abords.
- - ...

20 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)

Conformément à l'article 176 de la Loi Elan qui dispose que dans les deux ans de la promulgation de la Loi le Syndicat des Copropriétaires doit notifier l'accord du Syndicat des copropriétaires pour le transfert de propriété des colonnes sans contrepartie financière à ENEDIS.

A défaut le Syndicat des copropriétaires restera propriétaire de l'ouvrage et en assumer les frais d'entretien.

Après débat de l'assemblée générale il est décidé de donner mandat au Syndic pour notifier l'accord du Syndicat des copropriétaires pour le transfert de propriété de la colonne montante sans contrepartie financière à Enedis conformément au formalisme attendu par le médiateur de l'énergie.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 33 copropriétaire(s) totalisant 4083 / 4204

17/20

Copropriétaires ayant voté contre
MALLE Nadine (Mme) (121).

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

21 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)

Conformément à la Loi n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 il est décidé de ne pas procéder à l'adaptation au règlement de copropriété en fonction des modifications légales et réglementaires.

La simple mise à jour est simplifiée par le vote à la majorité 24 II F sous réserve que l'adaptation soit faite uniquement sur les clauses antérieures au texte en vigueur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4204

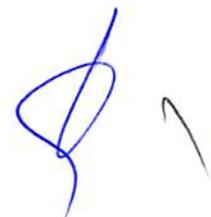
Copropriétaires ayant voté contre
BAULEZ CHRISTIAN (M.) (128), BEURDELEY JEAN MARC (M.) (114), BLANCHET Christian (M.) (101), BOULNOIS Jacques (M. ou Mme) (176), BRAULT Danièle (Mme) (116), BRAVO DE LA PENA ISIDRO (M.) (147), BRAVO OLIVIER (M.) (85), CAGE Carole (Mme) (122), CAMPOS Luis (M. ou Mme) (111), CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEIN E ST DENIS D.A.D.J (353), DESCOTES-GENON ET KAMALBAHARIN B IN MOHAMMAD BASRI (Ind) (138), DJAOUT Kamel (M.) (115), ELZIERE Patrice (M.) (84), FAIVRE Jean-Michel (M.) (100), FONDATION DES PETITS FRERES DESP AUVRES (140), FROELIGER Christian (M.) (123), FROELIGER Jacques (M. ou Mme) (111), GIGUELAY ET GUILHEM (M. ou Mme) (103), GIROD (M.) (128), GLATZ DENISE (Mme) (114), GLATZ Véronique (Mme) (127), GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (M. ou Mme) (116), KHELIL Rachid (M.) (10), KOKABI Abbas (M.) (131), LEMERCIER José (M.) (181), MALLE Nadine (Mme) (121), MAZAUD (M. ou Mme) (122), MOISE ALEXANDRE (M.) (110), NUNEZ Raphaël (M.) (122), PASCHAL-LE HOUERF Caroline (Mme) (103), PIKTOROFF Giulia (Mme) (119), SAMARASINGHE NIHAL (M. ou Mme) (106), VIEU-CHARIER Catherine (Mme) (101), VOEUNG KIN LUU (M. ou Mme) (126).

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

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

Il 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.

on



Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 33 copropriétaire(s) totalisant 4085 / 10000

Se sont abstenus
PIKTOROFF Giulia (Mme) (119).

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 33 copropriétaire(s) totalisant 4085 / 4085

Se sont abstenus
PIKTOROFF Giulia (Mme) (119).

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

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

* Mise à niveau des interphones afin de basculer en 3 ou 4G.

24 - Vie de la résidence. ()

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:00

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".

