

N° Mandat: 09290
Convocation émise : 20/05/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

7 Av. Jean Moulin
93200 ST DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 14 juin 2019 à 18:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9290 RDC de la Résidence - Esc B
7 Avenue Jean Moulin
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.

SC *1* *RW*

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).....	8
6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)	9
7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)	9
8 - Conformément à l'article 2 de la Loi du 31 décembre 1985, l'Assemblée aura à déterminer les modalités de consultation des pièces justificatives des charges. (article 24)	10
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)	10
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 ().....	11
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; ()	11
13 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ().....	11
14 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()	11
15 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	12
15.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	12
15.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	13
16 - Compte rendu sur les travaux votés. ().....	13
17 - Examen des devis de réfection de l'étanchéité sous le contrôle de Monsieur HERREMAN, architecte DPLG. ()	14
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	14
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)	15
17.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24)	15
17.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24)	15
17.5 - Echancier des appels de fonds (article 24)	16
18 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24).....	16
18.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24.....	16
19 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24).....	17

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. ()	17
21 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	17
22 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()	18
23 - Vie de la résidence. ()	18

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 20/05/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 7 Av. Jean Moulin 93200 ST DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 14 juin 2019 à **18:00** - Lieu : 9290 RDC de la Résidence - Esc B - 7 Avenue Jean Moulin 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	5385
Total des présents et des représentés	5205
Total des tantièmes du syndicat	10590

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 11 copropriétaire(s) sur 25 représentant 5205 / 10590, 14 copropriétaire(s) représentant 5385 / 10590 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. CHAUCHARD Pascal (437), M. et Mme CORNIER JEAN PIERRE (523), M. JACQUENS David (437), M. LAIGNEAU Georges (523), M. MAZI Hakim (437), M. SOUDER Claude (506), M. VEDIE Renaud (523), Mme CORNIER LISE (437), Mme MANAK Edith (422), Mme REGRADJ Souade (437), Mme TUTTLE (523).

Copropriétaires absents et non représentés

M. BARTHES Julien (523), M. DEYK HANS-LOTHAR (440), M. GACEB Yacine (437), M. JULIEN Patrick (84), M. LAURENT (6), M. LEGOFF Laurent (523), M. MESSAS Achour (440), Mme AZOUAOU-PLAUDET Souâd (506), Mme FABRE Mireille (523), Mme HUSSEINI Houda (437), Mme MASSERY Morgane (84), Mme RENAUD Aude (431), S.C.I. CAMELINA (523), SCI PRESTIGE (428).

Copropriétaires entrés en cours de période

Mme RENAUD Aude (431).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur SOUDER.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

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 REGRADJ.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

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 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

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.

I - BUDGET DE FONCTIONNEMENT

A) Par rapport au budget

Dépenses réelles : 64 303,42 €
Dépenses budgétées: 70 000,00 € (AG du 14/06/2018)
Gain : + 5 696,58 €

Cet excédent de budget s'explique par :

- des charges communes : 37 463,81 € inférieures à celles budgétées (38 805 €) ;
- des charges d'ascenseurs : 4 177,78 € inférieures à celles budgétées (6 621 €) ;
- des charges de chauffage : 22 661,83 € inférieures à celles budgétées (24 574,00 €).

B) Par rapport aux dépenses réelles 2017

Dépenses réelles 2018 : 64 303 € (- 5,29%)
Dépenses réelles 2017 : 67 899 €
Soit un gain de : +3 596 €

Dépenses réelles 2016 : 59 529 €
Dépenses réelles 2015 : 61 509 €
Dépenses réelles 2014 : 69 926 €
Dépenses réelles 2013 : 66 144 €
Dépenses réelles 2012 : 70 663 €

Cette augmentation des charges réelles 2018 concerne surtout :

- les charges communes : 37 464 € contre 43 700 € en 2017.

En excluant, les dépenses d'eau répartie : 8 099 € contre 8 758 € en 2017, les charges communes ressortent à 29 365 € contre 34 942 € en 2017.

Cette diminution sensible provient **surtout d'un rabais temporaire obtenu de l'entreprise CL à la suite des travaux effectués en 2016, d'une diminution des prestations électriques de la société Egmat et d'étanchéité de la société Enerpur.**

- les charges d'ascenseurs : 4 178 € contre 3 960 € en 2017.
- Le poste est pratiquement inchangé et la hausse résulte de l'achat d'un extincteur pour 1 des ascenseurs.
- les charges de chauffage : 22 662 € contre 20 239 € en 2017.

Leur augmentation est due à une hausse de la consommation en 2018.

C) Dépenses de fonctionnement 2018

1 Charges générales : 29 365 € (45,67 %), après répartition de l'eau.
Contre 34 942 € en 2017 soit – 15,96%.

Les principaux postes sont :

• Eau froide : 8 595,51 €
Index au 6/11/2017 : 9 643 m³
Index au 5/11/2018 : 11 615 m³
Soit : 1 972 m³

Montant avant répartition :

2017 : 9 182,44 €
2016 : 7 538,28 €
2015 : 8 589,24 €
2014 : 6 674,87 €

Consommation en m³ :

2 098 en 2017
1 752 en 2016
2 028 en 2015
1 601 en 2014

Prix moyen du m³ : 4,359 €
4,3767 € (+1,72%)
4,3027 € en 2016 (+ 1,60%)
4,235 € en 2015 (+ 1,58%)

La répartition par lots a été de :

- 1 858 m³ en 2018
- 2 001 m³ en 2017
- 1 786 m³ en 2016
- 1 909 m³ en 2015
- 1 429 m³ en 2014

Soit une consommation de 114 m³ pour les parties communes et une charge de 496,49 €.

- EDF : 1 281,82 €
2017 : 984,28 €
2016 : 1 102,65 €
2015 : 1 023,06 €
2014 : 1 134,62 €

La dépense totale est nette de la refacturation forfaitaire de 200 € au bâtiment n° 11 pour la consommation électrique partagée de la borne.

En novembre 2018, la gestion des compteurs n° 852 et 866 gérée par Engie a été cédée à Direct Energie.

La consommation du compteur de l'escalier A n° 199/852 a été 252 Kwh contre 210 Kwh en 2017.

Pour le compteur n° 275 (tarif bleu EDF PRO), la consommation réelle sur la période du 13/1/2018 au 13/1/2019 a été de 1 728 kwh contre 1 937 Kwh en 2017.

Quant à la consommation du compteur principal n° 866 de l'escalier B et des ascenseurs, elle a été de 3 926 Kwh contre 3 026 Kwh en 2017 et de 3 110 Kwh en 2016.

- Charges syndic : 5 117,34 €
2017 : 4 870 €
2016 : 4 668 €
2015 : 5 625 €
2014 : 4 994 €
2013 : 4 884 €
2012 : 5 095 €

Soit les honoraires, les frais d'AG et les frais administratifs de SDC pour l'année entière.
Les honoraires restent inchangés à 4 590 €. Le solde correspond au frais d'affranchissement par Neopost.

- Assurances : 4 032,32 € (+ 2,98%)

Contre 3 915 € en 2017.

A savoir, le contrat GAN n° A17825 MR HABITATION A565.

- Contrat ménage/poubelles : 8 939,64 €

Contre 12 392,42 € en 2017.

A savoir :

Entretien, ménage de Nettoyage CL : 6 078 € contre 9 585,82 € en 2017.

La diminution du poste s'explique par une remise exceptionnelle de 1 500 HT € à compter de 11/2017 étalée sur 12 mois ainsi que par une réduction du coût des prestations mensuelles (110 HT €).

Sortie Poubelles ATS : 2 861,64 € contre 2 805,60 € en 2017.

- Taxe foncière : 900 €

Il s'agit d'une provision.

La dotation a été de 890 € en 2017 et de 880 € en 2016.

- Entretien, réparations, autres prestations de services : 8 597,18 € contre 11 465,87 € en 2017.

En 2018, les travaux ont principalement concernés le changement d'une colonne des eaux pluviales de l'escalier A pour 4 024 € ; notre quote-part de réparation de la borne électrique pour 1 045 € ; un désengorgement d'une colonne d'eau dans l'escalier B pour 506 €.

Les autres dépenses concernent des prestations récurrentes.

2 Charges de chauffage : 22 662 € (35,24%)

Contre 20 239 € en 2017.

Les dépenses concernent les prestataires :

Prochalar : 1 050,18 € contre 1 030,47 € en 2017.

A savoir le contrat annuel d'entretien, actualisé selon le barème professionnel.

Plaine Commune Energie : 21 611,65 € contre 19 208,49 € (+12,51 %)

Elles se répartissent :

- PCE abonnement : 7 863,87 € pour 7 753,75 € en 2017.

Soit l'abonnement pour 150 KW.

- PCE Consommation : 13 747,78 € (20%) pour 11 454,74 € en 2017.

A savoir, 317 Mwh (+14,44%) (sur 8 mois).

En 2018, le prix unitaire moyen ressort à 43,368 €/Mwh contre 41,353 € en 2017.

Selon les factures, la consommation (janvier à décembre) a été de :

277 Mwh en 2017 pour 8 mois

304 Mwh en 2016 pour 9 mois

239 Mwh en 2015 pour 8 mois
219 Mwh en 2014 pour 8 mois
311 Mwh en 2013 pour 8 mois
280 Mwh en 2012 pour 8 mois

Les consommations sur le 1^{er} trimestre 2018 (178 Mwh) ont été supérieures (+28,05%) à celles de la même période de 2017 (139 Mwh).

3 Charges d'ascenseurs : 4 177,78 € (6,49%)

Contre 3 959,89 € en 2017.

Le contrat avec la société Alliance Ascenseurs reste inchangé à 3 630 € d'abonnement annuel. Les autres dépenses ont trait aux charges de téléphonie stables et à l'entretien et l'achat d'un extincteur.

4 Eau répartie : 8 099,02 € (12,60%)

8 758,39 € en 2017
7 685,18 € en 2016
8 094,16 € en 2015
5 957,54 € en 2014

Les dépenses réalisées ont respecté le budget de 70 000 € en dépit des travaux d'entretien non prévus. Quant à l'excédent de 5 696,58 € sur les appels de charges, il pourrait au choix être remboursé sous forme de crédit soit être mis en réserve pour les investissements à venir.

Pour 2019, le budget prévisionnel de 70 000 € peut être retenu dans la mesure où il permettra de couvrir l'augmentation sensible de chauffage sur les 4 premiers mois de l'année (+ 1 600 €) ainsi que les travaux sur 2 colonnes pluviales passant par les grands appartements des 2 escaliers.

En conséquence, les prévisions de budget de 70 000 € pour 2019 et pour 2020 pourraient être acceptées.

II- TRESORERIE

Au 31/12/2018, le compte de gestion auprès d'HSBC présente un solde créditeur de 56.863,16 € contre 45.762,28 € en 2017.

Quant au compte de travaux chez HSBC, le solde créditeur ressort à 35,33€ contre 7 443,80 € en 2017.

Les rapprochements bancaires ont été présentés. Sans observation.

A fin 2018, les comptes débiteurs des copropriétaires s'élèvent à un montant de 13 498,78 € sur les charges générales contre 5 632,57 € en 2017. L'augmentation concerne principalement 5 copropriétaires dont 2 ayant vendu leur lot. Une fraction de ce solde est apurée à la date de l'AG. 3 comptes présentent des difficultés de recouvrement en charge par le Syndic.

Les comptes créditeurs des copropriétaires ressortent à 5 645,99 €.

En 2018, concernant les travaux, les comptes copropriétaires débiteurs ressortent à 2 419,08 € contre 2 539,10 € en 2017. Le principal solde concerne M. GACEB (2 417,23 €).

Les comptes copropriétaires créditeurs ressortent à 1 242,53 €.

En résumé, la situation de trésorerie est correcte mais l'évolution des impayés nécessite une attention toute particulière du syndic.

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) :

L'exercice 2018 dégage un excédent dont 5.000,00 € resteront affectés en réserve pour les futurs travaux.

Ps : la provision annoncée l'an passé n'a pas été effectuée et l'excédent avait été redistribué.

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 5205 / 5205

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+1) est accepté à la somme de 70.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 17.500,00 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 5205 / 5205

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+2) est accepté à la somme de 70.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 17.500,00 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 5205 / 5205

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

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

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

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 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 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

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 5205 / 5205

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mesdames REGRADJ, VEDIE, Monsieur SOUDER.

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; ()

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

- 1/ la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionnés à l'article suscité.
- 2/ la question de la suspension des cotisations au fond de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

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

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

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

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

Il rappelle également :

- qu'il ressort de sa mission, en application de l'article 18 modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de procéder au recouvrement de tous appels de fonds émis par ses soins afin de permettre le

fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires, et de l'article 55 du Décret du 17 mars 1967

- Que le recouvrement des créances n'est soumis à aucune autorisation spéciale de l'assemblée Générale des Copropriétaires (Jurisprudence constante depuis 1970).
- Que les dates d'exigibilité des appels de fonds sont d'ordre public et rappelées par la recommandation n°8 de la Commission relative à la Copropriété.
- Qu'en conséquence, il est demandé au Syndic la plus extrême rigueur dans le recouvrement des dettes.

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Monsieur GACEB Yacine, 7 avenue Jean Moulin – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00029 APPARTEMENT

numéro 00034 CAVE

- 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 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

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 : Monsieur GACEB Yacine, 7 avenue Jean Moulin – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00029 APPARTEMENT

numéro 00034 CAVE

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 15 000,00 euros
- l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.
- Dans cette hypothèse, l'assemblée générale :
- autorise le syndic a procédé à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 12 000,00 euros à la date de la présente assemblée et exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif.
- Autorise le syndic à faire procéder par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location.
- Décide de remettre lesdits lots en vente ;

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

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 : Monsieur GACEB Yacine, 7 avenue Jean Moulin – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00029 APPARTEMENT

numéro 00034 CAVE

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 8.000,00 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 11 copropriétaire(s) totalisant 5205 / 5205

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- Les canalisations prévues ont été remplacées.

- Les portails sont promis posés par l'entreprise dans les deux semaines : A ce sujet il sera posé un interphone au niveau des grilles de type 3G ou 4G.

Sont entrés : Mme RENAUD Aude (431) à 19:28.

17 - Examen des devis de réfection de l'étanchéité sous le contrôle de Monsieur HERREMAN, architecte DPLG. ()

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

- ITEC	88 825,00 €
- ETANCHPRO	95 970,58 €
- EPEL	94 478,62 €
- NOVEBAT	47 816,37 € (non vérifié par architecte et sans garde corps)
- ENERPUR	50.314,10 €

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 ENERPUR pour un montant de 50.314,10 € TTC (valeur 06/2019) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 1 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).
- que l'option gravillons soit retenue.
- que l'option garde-corps n'est pas retenue (à ce titre, si une entreprise venait à en faire la demande, une ligne de vie serait aménagée).

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5199 / 5199

Se sont abstenus

MAZI Hakim (M.) (437).

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

17.2 - 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).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5199 / 5199

Se sont abstenus
MAZI Hakim (M.) (437).

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

17.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24)

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés nécessitent – ne nécessitent pas la souscription d'une assurance « dommages-ouvrage ».

Elle décide de la souscription de cette garantie et provisionne une somme de 2.500,00 euros T.T.C. à parfaire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5199 / 5199

Se sont abstenus
MAZI Hakim (M.) (437).

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

17.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24)

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés ci-dessus nécessitent un Maître d'œuvre.

Elle décide que la maîtrise d'œuvre sera assuré(e) par Monsieur HERREMAN pour un montant de 9 % TTC du montant TTC du marché.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5199 / 5199

Se sont abstenus
MAZI Hakim (M.) (437).

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

17.5 - Echancier des appels de fonds (article 24)

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

Echancier des appels de fonds : En une seule fois et exigible pour le 01 juillet 2019. (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

La somme totale du budget sera appelée après déduction des fonds travaux alur (7.000,00 € au 31/12/2018) et de l'excédent budgétaire 2018 à hauteur de 5.000,00 €.

Exposé sur les possibilités de financement compte-tenu de la cessation d'activité du CREDIT FONCIER.

Parallèlement, le groupe BPCE sera sollicité pour un éventuel soutien ultérieur aux copropriétaires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 5199 / 5199

Se sont abstenus
MAZI Hakim (M.) (437).

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

18 - 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 12 copropriétaire(s) totalisant 5636 / 5636

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 5636

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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 5636 / 10590

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

- Borne escamotable : le feu clignotant est en défaut et une restauration/remplacement sera à envisager.
- Dératisation : une opération de maçonnerie sera engagée pour traiter les points d'entrée des rats.

23 - Vie de la résidence. ()

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:10

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".