

N° Mandat: 09330
Convocation émise : 22/05/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

108 Bis Rue Gabriel Péri
93200 SAINT-DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 25 juin 2019 à 19:00

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

RAPPEL DES TEXTES :

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

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

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

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

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

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{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)	6
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ().....	6
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24)	6
6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24).....	7
7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24).....	7
8 - 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
9 - 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)	8
10 - Désignation des membres du conseil syndical ()	8
11 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; ()	8
12 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ()	9
13 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ().....	9
14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24.9	
14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24	10
14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24	11
15 - Compte rendu sur les travaux votés. ()	11
16 Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017.....	11
16.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. (article 24).....	12
16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. ().....	13
17 - Examen des devis de recherche de fuite par étanchéité basse. ().....	13
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	13
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ()	14
17.3 - Echancier des appels de fonds ()	14
18 - Examen des devis de ramonage des conduits de VMC (horizontaux et verticaux). ().....	14
18.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	15
18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ()	15
18.3 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	15
19 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)	16
20 - Décision de modifier le règlement de copropriété à la demande de deux copropriétaires. ()	16
21 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)	17

22 - 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
23 - Clause d'aggravation des charges du fait de comportement fautif des copropriétaires ou de leurs ayant cause. (article 24)	18
24 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	19
25 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ().....	19
26 - Vie de la résidence. ()	19

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 22/05/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 108 Bis Rue Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 25 juin 2019 à 19:00 - Lieu : SALLE ST DENIS - Abbé Pierre - 8 Rue de la boulangerie 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	4471
Total des présents et des représentés	5529
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 47 copropriétaire(s) sur 142 représentant 5529 / 10000, 95 copropriétaire(s) représentant 4471 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

HAMOUDI KAMEL ET MLE GUENFOUD (68), M. ALBOU Pierre (69), M. BEUCLER Quentin (43), M. DJEDID MARC (50), M. ECALLE Arthur (47), M. GONZALEZ Edouard (30), M. HADJ SAID SAID (53), M. HASSANALY ANILE (68), M. LANDEAU Alexandre (68), M. LAPOSTOLET Robert (84), M. LE LAGADEC MAURICE (69), M. LEFEVRE GREGORY (58), M. MESLOUB BERNARD (58), M. MISIAK Eugenuisz (57), M. ou Mme DUBARE ALAIN (81), M. POIRIER Laurent (4), Mlle ALLAINMAT GWENAËLLE (43), Mlle DUBOISSET Yasmine (76), Mlle JANGAL Francelle (68), Mlle LESCURE Françoise (57), Mlle MAGER CATHERINE (43), Mlle MICHAUT Muriel (49), Mlle NEIRYNCK Audrey (34), Mlle PRESSE Juliette (58), Mlle RENAUD AGNES (53), Mlle TERSOU CLAUDE (43), Mlle THIVOLLE CHRISTINE (57), Mlle VANHOVE Suzette (58), Mme BEN HAMMOU VIVIANE - PEROT (57), Mme BONNEFON Stacy (57), Mme CHRISTOPHE DENISE (40), Mme CROS Véronique (41), Mme DERRIEN Monique (81), Mme ENDRIZZI Arlette (41), Mme GIGOT AURELIE (62), Mme GILARDI Claire (50), Mme GONCALVES Maria (43), Mme GUILLOU Floryane (58), Mme LARFI - POIRIER Isabelle (41), Mme LYNEN Simone (43), Mme OCHLHAFEN Danielle (68), Mme VILLOT Joëlle (45), Mme WISPELAIRE Jacqueline (47), S.C.I. BOULOGNE MELLE NATAF KAREN (58), Sté HLM DE LA PLAINE DE FRANCE (2910), Sté HLM PLAINE DE FRANCE (160), Sté SC COCLYCO (81).

Copropriétaires absents et non représentés

BTP OS PATRIMOINE (8), Docteur TOLEDANO Baruk (47), GULESIAN Rosssdom - Loc ENNAKIB (71), IMMO CONSEIL- MME AMORIM (47), M. BEDARRIDE CHRISTIAN (4), M. BEDARRIDE DENYS (8), M. BEN CHAABANE Nabil (69), M. BERNARD Christophe (45), M. BLANCHARD MLE BRISSAC (4), M. BOURRY ERIC (43), M. BOUSTANI Charles (41), M. CHAUVEAU Christophe (6), M. CHEHAT Brahim (47), M. CLEMENT Cédric (69), M. CUDJOE Kouami (69), M. DAGANAUD JEAN-MICHEL (45), M. DASSONNEVILLE Hervé (38), M. DIDI ALAOUI Youssef (58), M. DRIDI MONGI (57), M. DUFOUR Pascal (6), M. EL GHOUL Mahmoud (4), M. EL HADIALLAH EL MOSTAFA (41), M. et/ou Mme MME DEON ROBERT (60), M. FRANDJI REF 318 Claude (4), M. GAURON (57), M. GAYDU OU MME SOUDAN (68), M. GOBERT Alain (8), M. GONCALVES José (45), M. GOUGIS VINCENT (57), M. JEAN ROBERT Florian (74), M. KHELFOUN Mahfoud (30), M. KINFÉ Michel (58), M. KOUACHI Teddy (38), M. LAOUINI Adil (34), M. LEBBAD A OU MME (1), M. LOUY Roland (38), M. LUDOP Marcel (56), M. MATHEY Rémi (45), M. MOHAMED

SABERE (71), M. MORENO TRIANA César (58), M. NAIT-TAHAR Mohand (81), M. NOEL Fabien (4), M. NOEL Fabien (65), M. OLLIVIER Denis (42), M. ou Mme BILLIET PAUL (69), M. ou Mme BOI EDOARDO (81), M. ou Mme CHEN (58), M. OUAJID Fahd (68), M. OUAJID YOUNES (5), M. OUCHERIF Mohamed (4), M. PETITHOMME Mathieu (81), M. PLOTTIER Benjamin (68), M. POIRIER Cyrille (47), M. REGNIER (53), M. SIMPARA Moussa (38), M. SOUBIS ROGER (32), M. SOURDET Cyrille (57), M. TERRAL (58), M. VANTALON (45), M. ZEKRI BRAHIM (68), Mlle BREVIA MARIA (57), Mlle COPPOLA Alexandra (34), Mlle GAYDU MARIE-LAURE (45), Mlle HADJ CHIKH (43), Mlle MERZOUGUI SAMIA (41), Mlle RANGUIN CHRISTINE (42), Mlle SERGHINI ASMA (75), Mme ALLAHOU M ZAKIA (2), Mme BEDARRIDE EPOUSE FRANDJI ELIANE (1), Mme BERNARD Marie-Hélène (57), Mme BESSANE Dandé (40), Mme BIGELIAIZEN Jeanne (68), Mme BOURCIER CATHERINE (4), Mme BOURDON HONORINE (66), Mme BROUK Tassadit (57), Mme CARPENTIER (64), Mme COHEN Claudie (58), Mme DERRIEN - MARTINEZ JOELLE (68), Mme JEAN-BAPTISTE Muriel (82), Mme LEROUGE MARIE (58), Mme MIRI Maria (51), Mme MOGUELET Viviane (87), Mme ROCCA NATHALIE (43), Mme RODRIGUES MARIA THERESA (53), Mme SERRER Geneviève (69), Mme SIGNOR Muriel (49), Mme SOMMIER Lucienne (43), Mme TALAHITE SUZANNE (68), Mme WOLF Martine (68), S.C.I. DE NAPO (72), S.C.I. JAM 77 (85), S.C.I. MAXIMMO- Loc LUPULESCU (38), S.C.I. MAXIMMO-BULTEZ ANAIS (30), SCI SAPHIR - Loc ENNAJAH-COCOROC CHIA (42), ST DENIS IMMOBILIER (58).

Copropriétaires entrés en cours de période

M. OUAJID Fahd (68), Mme BOURDON HONORINE (66), Mme CARPENTIER (64), Mme JEAN-BAPTISTE Muriel (82), Mme MOGUELET Viviane (87), Mme WOLF Martine (68).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur MARECHAL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 47 copropriétaire(s) totalisant 5529 / 5529

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Madame DERRIEN.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 47 copropriétaire(s) totalisant 5529 / 5529

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 47 copropriétaire(s) totalisant 5529 / 5529

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés : Mme BOURDON HONORINE (66) à 19:28.

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

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

- 10 réunions / 9 visites de la résidence.
- Suivi des impayés.
- Suivi des travaux.
- Entretien des espaces verts.
- Chaque commission a rempli son rôle.
- Suivi de la rationalisation du stationnement.
- Elaboration de projets techniques pour l'année à venir.
- Encadrement de la vie de la résidence.

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) :

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 48 copropriétaire(s) totalisant 5595 / 5595

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 510.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 127.500,00 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 48 copropriétaire(s) totalisant 5595 / 5595

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 48 copropriétaire(s) totalisant 5595 / 5595

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 48 copropriétaire(s) totalisant 5595 / 5595

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - 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 3.500,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 48 copropriétaire(s) totalisant 5595 / 5595

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

• Mesdames ALBOU, DERRIEN, ENDRIZZI, JEAN-BAPTISTE, LESCURE, OCHLHAFEN, WISPELAERE, SA HLM LA PLAINE DE FRANCE, Messieurs LANDEAU, LAPOSTOLET, OUAJID.

Le Président du conseil syndical déplore un manque d'assiduité de certains membres, au-delà de 50% d'absence aux réunions.

Présente sa démission :

- Monsieur LANDEAU.

En conséquence sont considérés(es) comme démissionnaires :

- Madame ALBOU
- Monsieur OUAJID

Proposent leur candidature pour rejoindre le Conseil syndical :

* Monsieur ALBOU à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

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

11 - 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

9
HM

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.

12 - 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.

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.

Sont entrés : M. OUAJID Fahd (68) à 19:44, Mme MOGUELET Viviane (87) à 19:44.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 5750 tantièmes, représentant 50/142 copropriétaires.

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 : Monsieur Nabil BEN CHAABANE, 142 rue Danielle CASANOVA – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 000192 APPARTEMENT

numéro 00245 CAVE

numéro 000434 PARKING

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

- décide de confier la procédure de saisie immobilière à mettre Maître 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 50 copropriétaire(s) totalisant 5750 / 5750

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 : Monsieur Nabil BEN CHAABANE, 142 rue Danielle CASANOVA – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 000192 APPARTEMENT

numéro 00245 CAVE

numéro 000434 PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 20.000,00.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 18.000,00.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 50 copropriétaire(s) totalisant 5750 / 5750

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 : Monsieur Nabil BEN CHAABANE, 142 rue Danielle CASNOVA – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 000192 APPARTEMENT
numéro 00245 CAVE
numéro 000434 PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 16.000,00 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 50 copropriétaire(s) totalisant 5750 / 5750

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- canalisations enterrées devant le bâtiment C : effectué.
- rénovation des paliers : effectué.

16 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 L134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L 134-4-1 satisfait cette obligation.

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

16.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. (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 / 5750

Copropriétaires ayant voté contre

ALBOU Pierre (M.) (69), ALLAINMAT GWENAËLLE (Mlle) (43), BEN HAMMOU VIVIANE - PEROT (Mme) (57), BEUCLER Quentin (M.) (43), BONNEFON Stacy (Mme) (57), BOULOGNE MELLE NATAF KAREN (S.C.I.) (58), BOURDON HONORINE (Mme) (66), CHRISTOPHE DENISE (Mme)

Handwritten signature and initials:

(40), CROS Véronique (Mme) (41), DERRIEN Monique (Mme) (81), DJEDID MARC (M.) (50), DUBARE ALAIN (M. ou Mme) (81), DUBOISSET Yasmine (Mlle) (76), ECALLE Arthur (M.) (47), ENDRIZZI Arlette (Mme) (41), GIGOT AURELIE (Mme) (62), GILARDI Claire (Mme) (50), GONCALVES Maria (Mme) (43), GONZALEZ Edouard (M.) (30), GUILLOU Floryane (Mme) (58), HADJ SAID SAID (M.) (53), HAMOUDI KAMEL ET MLE GUENFOUD (68), HASSANALY ANILE (M.) (68), HLM DE LA PLAINE DE FRANCE (Sté) (2910), HLM PLAINE DE FRANCE (Sté) (160), JANGAL Francelle (Mlle) (68), LANDEAU Alexandre (M.) (68), LAPOSTOLET Robert (M.) (84), LARFI - POIRIER Isabelle (Mme) (41), LE LAGADEC MAURICE (M.) (69), LEFEVRE GREGORY (M.) (58), LESCURE Françoise (Mlle) (57), LYNEN Simone (Mme) (43), MAGER CATHERINE (Mlle) (43), MESLOUB BERNARD (M.) (58), MICHAUT Muriel (Mlle) (49), MISIAK Eugenuisz (M.) (57), MOGUELET Viviane (Mme) (87), NEIRYNCK Audrey (Mlle) (34), OCHLHAFEN Danielle (Mme) (68), OUAJID Fahd (M.) (68), POIRIER Laurent (M.) (4), PRESSE Juliette (Mlle) (58), RENAUD AGNES (Mlle) (53), SC COCLYCO (Sté) (81), TERSOU CLAUDE (Mlle) (43), THIVOLLE CHRISTINE (Mlle) (57), VANHOVE Suzette (Mlle) (58), VILLOT Joëlle (Mme) (45), WISPELAIRE Jacqueline (Mme) (47).

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

16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. ()

Pour mémoire.

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

17 - Examen des devis de recherche de fuite par étanchéité basse. ()

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

- NABAIS 2.812,70 + 4.204,42 euros
- ENERPUR non reçu au jour des convocations
- BATEI non reçu au jour des convocations

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 NABAIS pour un montant de 2.812,70 + 4.204,42 euros € 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 44 copropriétaire(s) totalisant 5463 / 5463

Se sont abstenus

ALBOU Pierre (M.) (69), BEUCLER Quentin (M.) (43), LARFI - POIRIER Isabelle (Mme) (41), LYENEN Simone (Mme) (43), NEIRYNCK Audrey (Mlle) (34), THIVOLLE CHRISTINE (Mlle) (57).

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

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

Pour mémoire.

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

17.3 - Echancier des appels de fonds ()

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

Echancier des appels de fonds : Néant (inclus dans le budget de fonctionnement 2019.)

18 - Examen des devis de ramonage des conduits de VMC (horizontaux et verticaux). ()

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

- GESTEN 10.626,00 euros
- SAMOA non reçu au jour des convocations

- CIEC non reçu au jour des convocations

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 GESTEN pour un montant de 10.626,00 € TTC (valeur 05/2019) 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 ou autres).

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 49 copropriétaire(s) totalisant 5669 / 5750

Copropriétaires ayant voté contre
SC COCLYCO (Sté) (81).

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

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

Pour mémoire

~~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).~~

18.3 - 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.

Echéancier des appels de fonds : immédiatement et en une seule fois (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 50 copropriétaire(s) totalisant 5750 / 5750

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

19 - 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 50 copropriétaire(s) totalisant 5750 / 5750

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20 - Décision de modifier le règlement de copropriété à la demande de deux copropriétaires. ()

Le règlement de copropriété dispose que les paillasons doivent être identiques.

Deux copropriétaires se sont opposés au remplacement de leur tapis (paillason) par le modèle standard retenu par le conseil syndical dans le prolongement des travaux de rénovation des paliers (opération 900,00 € pour la totalité des tapis)..

En conséquence, décision de modifier le règlement de copropriété sur ce point et publication par l'intermédiaire d'un Notaire au bureau des hypothèques.

Décision d'allouer un budget pour ce faire de 1.800,00 €.

Modalité des appels de fonds.

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.

Sont entrés : Mme CARPENTIER (64) à 20:55, Mme JEAN-BAPTISTE Muriel (82) à 20:59, Mme WOLF Martine (68) à 20:55.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 5964 tantièmes, représentant 53/142 copropriétaires.

23 - Clause d'aggravation des charges du fait de comportement fautif des copropriétaires ou de leurs ayant cause. (article 24)

La clause d'aggravation des charges constitue une application des principes de la responsabilité civile du copropriétaire.

C'est parce qu'il a eu un comportement fautif, lui ou ses ayant cause, et que ce comportement a causé un préjudice au syndicat que les frais qui en résultent peuvent être mis uniquement à sa charge.

La troisième chambre civile a approuvé une cour d'appel d'avoir considéré que la clause d'aggravation des charges ne s'appliquait qu'en cas de constatation judiciaire d'une faute commise par la copropriétaire engageait sa responsabilité.

En conséquence, mandat est donné au syndic pour faire constater par huissier toute dégradation causées aux parties communes en vue d'appliquer ladite clause, en elle comprise les frais d'Huissier générés par le constat.

« Monsieur LAPOSTOLET prend la parole pour relater les nuisances découlant plus particulièrement de la gestion de la patientèle du cabinet médical du bâtiment A.

Monsieur LAPOSTOLET propose d'appliquer le règlement de copropriété une clause d'aggravation de charges sur l'ascenseur à hauteur de 50% du montant de sa quote-part dans les dépenses d'ascenseur.

Monsieur LAPOSTOLET demande à ce qu'une mise en demeure soit adressée au praticien, Monsieur TOLEDANO, pour qu'il gère son flux de patientèle et le rendre compatible avec le respect des règles élémentaires de la collectivité.»

A ce sujet, un large débat s'engage.

L'assemblée générale demande au syndic de répercuter à chaque apparition de désordre le coût de la remise en état des parties communes sur le compte du Docteur TOLEDANO.

L'assemblée générale demande au Médecin, auquel le présent procès verbal sera notifié, de mettre en place un système de rendez-vous pour ses consultations ou la mise en place d'un secrétariat d'accueil afin de respecter l'aspect résidentiel de l'ensemble immobilier, comme la majeure partie de ses confrères.

L'assemblée générale demande au syndic d'appliquer une clause d'aggravation sur les millièmes ascenseur du lot utilisé à usage de cabinet médical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 47 copropriétaire(s) totalisant 5545 / 5825

Copropriétaires ayant voté contre
HAMOUDI KAMEL ET MLE GUENFOUD (68), MISIAK Eugenuisz (M.) (57), MOGUELET Viviane (Mme) (87), OUAJID Fahd (M.) (68).

Se sont abstenus
GUILLOU Floryane (Mme) (58), SC COCLYCO (Sté) (81).

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

24 - 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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant 5964 / 10000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

- prolongement des caniveaux aménagés devant le bâtiment A afin d'améliorer l'écoulement des eaux stagnantes (budget maximum : 3.000,00 €)

26 - Vie de la résidence. ()

- Une réflexion sera menée par le CS sur le tri sélectif.

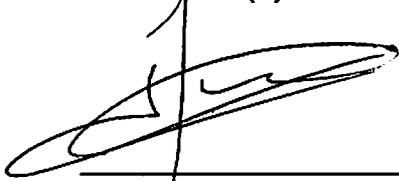


- Monsieur LAPOSTOLET propose de canaliser la "source" qui aliment en permanence la pompe de relevage à concurrence de 24m3/h pour assurer l'arrosage des espaces verts dans parties communes.
- Une désinsectisation des parties communes et privatives sera planifiée pour le mois de septembre (Bât. A et B).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:17

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

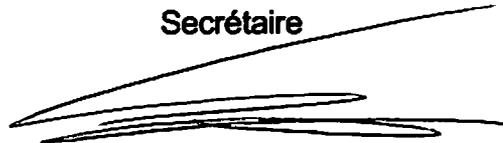
Président(e) de séance



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".