

N° Mandat: 09405
Convocation émise : 03/06/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

35 Rue Gabriel Péri
93200 SAINT DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 2 juillet 2019 à 16:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
Au Cabinet L.D.C.
127 Rue GABRIEL PERI
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).....	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)	5
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ().....	5
5 - Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2018. (article 24).....	5
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.)	6
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24).....	7
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24).....	7
9 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24).....	7
10 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)	8
11 - Désignation des membres du conseil syndical ()	8
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; ()	8
13 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ()	9
14 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ().....	9
15 - Compte rendu sur les travaux votés. ()	10
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.....	10
16.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. (article 24).....	10
16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. ().....	11
17 - Examen des devis de ravalement du bâtiment. ()	11
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	11
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)	12
17.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24).....	12
17.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24).....	13
17.5 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	13
18 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)	13
18.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24	14
19 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)	14
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. ().....	15
21 - Examen de la demande formulée par Monsieur RUBINSTEIN (cf courrier joint) ().....	15

22 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....15
23 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ().....16
24 - Vie de la résidence. ()16

7
AR
TH

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 03/06/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 35 Rue Gabriel Péri 93200 SAINT DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 2 juillet 2019 à **16:00** - Lieu : Au Cabinet L.D.C. - 127 Rue GABRIEL PERI 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	295
Total des présents et des représentés	705
Total des tantièmes du syndicat	1000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 6 copropriétaire(s) sur 9 représentant 705 / 1000, 3 copropriétaire(s) représentant 295 / 1000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

Ind AIT OUASSADEN (100), M. DAVID Christophe (123), M. MASLIAH ALBERT (97), M. ou Mme MENDES MANUEL (67), M. RUBINSTEIN PHILIPPE (264), S.C.I. TBM - Monsieur TALEB (54).

Copropriétaires absents et non représentés

M. CONTASSOT Christian (74), M. LANDAIS Yannick (121), M. MEZZIANE (100).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur RUBINSTEIN

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

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 :

- Monsieur TALEB

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

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

5 - Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2018. (article 24)

* Exercice allant du 01/01/2016 au 31/12/2016 :

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) :

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

* Exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017 :

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) :

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

*** Exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018 :**

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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

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 2021 qui devra se tenir avant le 30 juin 2022.

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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 1000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+1) est accepté à la somme de 10.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 2.500,00 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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

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 10.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 2.500,00 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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

Le seuil de délégation du Syndic à la somme de 500,00 €.

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Messieurs AIT OUASSADEN, LANDAIS, RUBINSTEIN, TALEB.

Présente sa démission : Monsieur TALEB.

Proposent leur candidature pour rejoindre le Conseil syndical :

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

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.

Affaire LANDAIS c/ Syndicat des copropriétaires : dernière information ; renvoi au 03 juin 2019 pour clôture et fixation.

Les copropriétaires, sur proposition insistante du syndic, acceptent de constituer avocat en vue de représenter le syndicat des copropriétaires dans l'action en cours.

Les copropriétaires communiqueront les coordonnées de l'Avocat retenu qui devra conclure avant le 10 septembre 2019.

A ce jour, le cabinet de Maîtres BENHAMOU – SAMAMA SAMUEL intervient dans l'intérêt de la Dionsyenne de Copropriétés.

15 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

Néant.

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, compte-tenu de l'expertise judiciaire et qui permet aux copropriétaires d'avoir une idée précise de l'état du bâti;

- décide ~~d'effectuer~~ – de ne pas effectuer les travaux.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 705

Copropriétaires ayant voté contre

AIT OUASSADEN (Ind) (100), DAVID Christophe (M.) (123), MASLIAH ALBERT (M.) (97), MENDES MANUEL (M. ou Mme) (67), RUBINSTEIN PHILIPPE (M.) (264), TBM - Monsieur TALEB (S.C.I.) (54).

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. ()

Sans objet.

17 - Examen des devis de ravalement du bâtiment. ()

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

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| - Le seul Paris | |
| - Fond cour | 28.128,00 euros |
| - Façade rue | 41.472,00 euros |
| - SEPIE | non reçu au jour des convocations |
| - FRANQUERIC | non reçu au jour des convocations |

En Séance, sont présentés deux devis supplémentaires par les sociétés :

- | | |
|--------------|-----------------|
| - ZEDORA rue | 28.644,00 euros |
| - R.P.M. rue | 20.923,65 euros |
| - LGPS rue | 32.230,00 euros |

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 R.P.M. – 48, chemin de la Justice – 92 – CHATENAY MALABRY pour un montant de 20.923,65 € TTC (valeur 02/2019) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10%, par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 3 mois de la présente assemblée générale.

* précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges communes générales ou autres).

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 ».

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 705

Copropriétaires ayant voté contre
AIT OUASSADEN (Ind) (100), DAVID Christophe (M.) (123), MASLIAH ALBERT (M.) (97), MENDES MANUEL (M. ou Mme) (67), RUBINSTEIN PHILIPPE (M.) (264), TBM - Monsieur TALEB (S.C.I.) (54).

La résolution est refusée 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 (maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur Sécurité Protection de la Santé).

Elle décide de ne pas confier de mission de maîtrise d'œuvre

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 705

Copropriétaires ayant voté contre
AIT OUASSADEN (Ind) (100), DAVID Christophe (M.) (123), MASLIAH ALBERT (M.) (97), MENDES MANUEL (M. ou Mme) (67), RUBINSTEIN PHILIPPE (M.) (264), TBM - Monsieur TALEB (S.C.I.) (54).

La résolution est refusée 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 immédiatement pour le 01 octobre 2019. (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 705

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 / 705

Copropriétaires ayant voté contre
AIT OUASSADEN (Ind) (100), DAVID Christophe (M.) (123), MASLIAH ALBERT (M.) (97), MENDES MANUEL (M. ou Mme) (67), RUBINSTEIN PHILIPPE (M.) (264), TBM - Monsieur TALEB (S.C.I.) (54).

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

19 - 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 l'adaptation au règlement de copropriété en fonction des modifications légales et réglementaires.

La simple mise à jour est simplifié 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 / 705

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 705 / 1000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

- Le conseil syndical se chargera de traiter la question de la sécurisation de la première porte du hall (porte, contrôle d'accès,...) et donnera ses instructions au syndic pour éventuel(s) appel(s) de fonds à effectuer car ce poste n'est pas chiffré au budget.

24 - Vie de la résidence. ()

- Encombrement au 3^{ème} étage : Monsieur AIT se charge de trouver les auteurs de ce dépôt sauvage et organiser ainsi le débarras des parties communes.


Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18:21

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".

COMMUNE DE SAINT-DENIS

Département de Seine-Saint-Denis

Copropriété sise :

35 rue Gabriel Péri

Cadastrée section AJ numéro 70

Pour une contenance cadastrale de 1 are et 84 centiares

MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIETE

Création des lots numéros 118 et 119

Suppression des lots numéros 102, 104, 116 et 117



RENFER & VENANT
Géomètres - Experts

Bureau de St-Denis
14 Rue Aubert
93200 Saint-Denis

Téléphone : 01 48 20 11 51
Télécopie : 01 48 20 44 04
saintdenis@renfer-venant.fr

ECHELLE : 1/100

DOSSIER : AS190075
DOCUMENT : MOD-V01
DATE : 25 avril 2019
MODIFICATION : Néant

ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001
BUREAU VERITAS
Certification



Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé. Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société RENFER & VENANT.

Handwritten signature or initials on the right margin.

COMMUNE DE SAINT-DENIS

Département de Seine-Saint-Denis

Copropriété sise :

35 rue Gabriel Péri

Cadastrée section AJ numéro 70

Pour une contenance cadastrale de 1 are et 84 centiares

MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIETE

Création des lots numéros 118 et 119

Suppression des lots numéros 102, 104, 116 et 117



RENFER & VENANT
Géomètres - Experts

Bureau de St-Denis
14 Rue Aubert
93200 Saint-Denis

Téléphone : 01 48 20 11 51
Télécopie : 01 48 20 44 04
saintdenis@renfer-venant.fr

ECHELLE : 1/100

DOSSIER : AS190075
DOCUMENT : MOD-V01
DATE : 25 avril 2019
MODIFICATION : Néant

ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001
BUREAU VERITAS
Certification



Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé. Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société RENFER & VENANT.

2019
118
119

NOTE DESCRIPTIVE

Le présent projet modificatif de l'état descriptif de division en lots de copropriété concerne un ensemble immobilier situé à Saint-Denis (93200) – 35 rue Gabriel Péri, cadastré section AJ numéro 70 pour une contenance cadastrale de 1 are 84 centiares.

DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le terrain tient :

- Au nord : - à la parcelle cadastrée section AJ numéro 69
A l'est : - à la rue Gabriel Péri
Au sud : - à la parcelle cadastrée section AJ numéro 71
A l'ouest : - à la parcelle cadastrée section AJ numéro 126

OBJET DU MODIFICATIF

- Suppression de l'indivisibilité entre les lots n° 101 et 102 d'une part et les lots n° 104, 116 et 117 d'autre part.
- Transfert du droit à la courette du lot n° 104 au lot n° 101.
- Réunion des lots n° 102 et 104 en un seul lot
- Réunion des lots n° 116 et 117 en un seul lot
- Les lot n° 101 devient indivisible du lot issu de la réunion des lots n° 116 et 117

Situation ancienne

LOT NUMERO CENT-UN (101)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée sur rue : une entrée, une boutique et deux bureaux. Trappe d'accès au compteur à eau.

Observation faite que ce lot :

- Est grevé d'une servitude d'accès au compteur à eau
- Qu'il est indivisible du lot 102 ci-après, avec lequel il devra être vendu.

Et les 133 / 1 000 des parties communes générales 133 / 1 000

LOT NUMERO CENT-DEUX (102)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : un bureau, auquel on accède par le lot 101.

Observation faite que ce lot :

- Qu'il est indivisible du lot 101 ci-dessus, avec lequel il devra être vendu.

Et les 8 / 1 000 des parties communes générales 8 / 1 000

PK
TTT

LOT NUMERO CENT-QUATRE (104)

Dans le bâtiment A :

- au rez-de-chaussée sur cour : entrée et deux bureaux auquel on accès par le cour commune.
- au premier étage, grenier, auquel on accède par un escalier intérieur

Ce lot donne accès aux lots 116 et 117 et à la courette commune aux lots 104, 116 et 117

Droit en commun avec les lots 116 et 117 à la courette dont il est ci-dessus question

Observation faite que ce lot est indivisible des lots 116 et 117, avec lesquels il devra être vendu.

Et les 90 / 1 000 des parties communes générales 90 / 1 000

LOT NUMERO CENT-SEIZE (116)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un water-closet, auquel on accède par le lot 104.

Droit en commun avec les lots 104 et 117 à la courette.

Observation faite que ce lot est indivisible des lots 104 et 117, avec lesquels il devra être vendu.

Et les 5 / 1 000 des parties communes générales 5 / 1 000

LOT NUMERO CENT-DIX-SEPT (117)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un débarras, auquel on accède par le lot 104.

Droit en commun avec les lots 104 et 116 à la courette.

Observation faite que ce lot est indivisible des lots 104 et 116, avec lesquels il devra être vendu.

Et les 5 / 1 000 des parties communes générales 5 / 1 000

Les tantièmes de copropriété sont exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes de charges générales sont exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes des charges du bâtiment A sont exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes des charges du bâtiment B sont exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes des charges du bâtiment C sont exprimés en 1 000^{èmes}.

Situation nouvelle

- Suppression de l'indivisibilité entre les lots n° 101 et 102 d'une part et les lots n° 104, 116 et 117 d'autre part.
- Transfert du droit à la courette du lot n° 104 au lot n° 101.
- Réunion des lots n° 102 et 104 en un seul lot numéroté 118
- Réunion des lots n° 116 et 117 en un seul lot numéroté 119
- Les lots n° 101 et 119 deviennent indivisibles

LOT NUMERO CENT-UN (101)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée sur rue : une entrée, une boutique et deux bureaux. Trappe d'accès au compteur à eau.

Observation faite que ce lot :

- Est grevé d'une servitude d'accès au compteur à eau

- Droit en commun avec le lot 119 à la courette

Ce lot donne accès au lot 119 et à la courette commune aux lots 101 et 119

Observation faite que ce lot est indivisible du lot 109 avec lequel il devra être vendu.

Et les 133 / 1 000 des parties communes générales 133 / 1 000

LOT NUMERO CENT-DIX-HUIT (118)

Dans le bâtiment A :

-au rez-de-chaussée sur cour : une entrée, deux bureaux, une salle de bains et un wc.

-au premier étage, grenier, auquel on accède par un escalier intérieur

Et les 98 / 1 000 des parties communes générales 98 / 1 000

LOT NUMERO CENT-DIX-NEUF (119)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, accès par le lot 101 et la courette commune, un débarras et un water-closet.

Droit en commun avec le lot 101 à la courette.

Observation faite que ce lot est indivisible du lot 101 avec lequel il devra être vendu.

Et les 10 / 1 000 des parties communes générales 10 / 1 000

Les tantièmes de copropriété restent exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes de charges générales restent exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes des charges du bâtiment A restent exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes des charges du bâtiment B restent exprimés en 1 000^{èmes}.

Les tantièmes des charges du bâtiment C restent exprimés en 1 000^{èmes}.

PR
TM

PORTE A CONNAISSANCE DES ELEMENTS ET METHODES DE CALCUL DES TANTIEMES

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 en son article 76 modifiant l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965 relative aux Copropriétés, dispose comme suit :

« Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges ».

Conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 : Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

Quotes-parts des parties communes :

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi la quote-part du lot numéro 118 a été calculée en additionnant les lots numéros 102 et 104 et la quote-part du lot numéro 119 a été calculée en additionnant les lots numéros 116 et 117.

Répartition des charges :

Article 10 alinéa 1 de la Loi du 10 juillet 1965 : " Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ".

La tantième des charges afférente à chaque nouveau lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi les tantièmes de charges du lot numéro 118 ont été calculés en additionnant les tantièmes de charges des lots numéros 102 et 104 et les tantièmes de charges du lot numéro 119 ont été calculés en additionnant les tantièmes de charges des lots numéros 116 et 117.

PR
24

Documents étudiés pour l'analyse

- Le nouveau règlement de copropriété et état descriptif de division établi par Me FRICOTEAUX, notaire à Saint-Denis, en date du 21 décembre 1990 et les plans de copropriété annexés
- L'acte de propriété de M. RUBINSTEIN établi par Me VAN ELSLANDE en date du 29 décembre 2010.
- Fiche hypothécaire de l'immeuble délivrée le 23 avril 2019 par le 2e bureau du Service de la Publicité Foncière de Bobigny.
- Les mesurages sur site en date du 25 avril 2019.

Clauses particulières

- Aucune étude n'a été menée sur la situation hypothécaire des lots créés et/ou modifiés.
- Aucune étude juridique n'a été menée au regard des changements de consistance et d'affectation des lots créés et/ou modifiés.

**Tableau des tantièmes des nouveaux lots
 et de correspondance avec les anciens lots**

Création des lots 118 et 119

Lot	Bâtiment	Niv	Désignation	Quotes-parts de parties communes générales		Observations
				Situation ancienne	Situation nouvelle	
			<u>Situation ancienne</u>			
101	A	RDC	Boutique et bureaux	133		A supprimer
102	A	RDC	Bureau	8		
103	A	RDC	Débaras	2		
104	A	RDC / 1E	Bureaux et grenier	90		
105	A	1E	Appartement	67		
106	A	1E	Appartement	54		
107	A	1E	Appartement	100		
108	A	2E	Appartement	121		
109	A	2E	Appartement	100		
110	A	3E / 4E	Logement	74		
111	A	3E	Appartement	97		
112	A	S/sol	Cave	5		
113	A	S/sol	Cave	8		
114	A	S/sol	Cave	8		
115	B	RDC / 1E	Appartement	123		
116	C	RDC	Water-closet	5		
117	C	RDC	Débaras	5		
			<u>Situation Nouvelle</u>			
101	A	RDC	Boutique et bureaux		133	
103	A	RDC	Débaras		2	
105	A	1E	Appartement		67	
106	A	1E	Appartement		54	
107	A	1E	Appartement		100	
108	A	2E	Appartement		121	
109	A	2E	Appartement		100	
110	A	3E / 4E	Logement		74	
111	A	3E	Appartement		97	
112	A	S/sol	Cave		5	
113	A	S/sol	Cave		8	
114	A	S/sol	Cave		8	
115	B	RDC / 1E	Appartement		123	
118	A	RDC / 1E	Bureaux et grenier		98	Réunion des lots 102 et 104
119	C	RDC	Débaras et WC		10	Réunion des lots 116 et 117
				1 000 / 1 000	1 000 / 1 000	

Handwritten signature and initials.

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES DE PARTIES COMMUNES

Lot	Bât.	Niveau	Désignation	Quote-parts des P.C.G.
				en 1 000
101	A	RDC	Boutique et bureaux	133
103	A	RDC	Débarras	2
105	A	1E	Appartement	67
106	A	1E	Appartement	54
107	A	1E	Appartement	100
108	A	2E	Appartement	121
109	A	2E	Appartement	100
110	A	3E / 4E	Logement	74
111	A	3E	Appartement	97
112	A	S/sol	Cave	5
113	A	S/sol	Cave	8
114	A	S/sol	Cave	8
115	B	RDC / 1E	Appartement	123
118	A	RDC / 1E	Bureaux et grenier	98
119	C	RDC	Débarras et WC	10
TOTAL				1 000 / 1 000

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES DE CHARGES

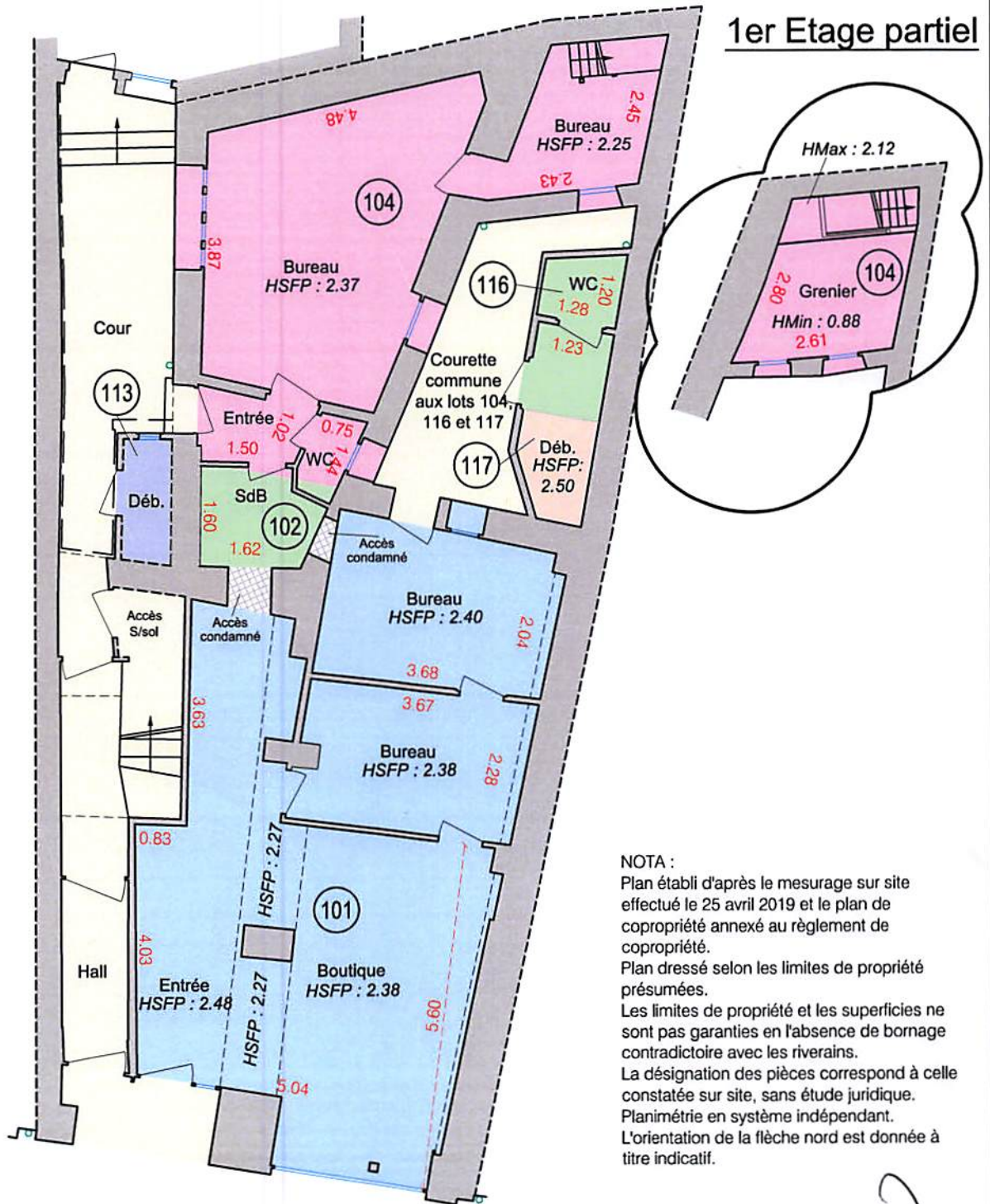
Lot	Bâtiment	Niveau	Désignation	Charges communes général en 1 000	Charges du bâtiment A en 1 000	Charges du bâtiment B en 1 000	Charges du bâtiment C en 1 000
101	A	RDC	Boutique et bureaux	133	154	-	-
103	A	RDC	Débaras	2	3	-	-
105	A	1E	Appartement	67	77	-	-
106	A	1E	Appartement	54	62	-	-
107	A	1E	Appartement	100	115	-	-
108	A	2E	Appartement	121	139	-	-
109	A	2E	Appartement	100	115	-	-
110	A	3E / 4E	Logement	74	88	-	-
111	A	3E	Appartement	97	113	-	-
112	A	S/sol	Cave	5	6	-	-
113	A	S/sol	Cave	8	9	-	-
114	A	S/sol	Cave	8	9	-	-
115	B	RDC / 1E	Appartement	123	-	1000	-
118	A	RDC / 1E	Bureaux et grenier	98	112	-	-
119	C	RDC	Débaras et WC	10	-	-	1000
TOTAL				1 000 / 1 000	1 000 / 1 000	1 000 / 1 000	1 000 / 1 000

Handwritten signature and initials: *PR*
TV



Rez-de-chaussée

1er Etage partiel



NOTA :

Plan établi d'après le mesurage sur site effectué le 25 avril 2019 et le plan de copropriété annexé au règlement de copropriété.
Plan dressé selon les limites de propriété présumées.
Les limites de propriété et les superficies ne sont pas garanties en l'absence de bornage contradictoire avec les riverains.
La désignation des pièces correspond à celle constatée sur site, sans étude juridique.
Planimétrie en système indépendant.
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.

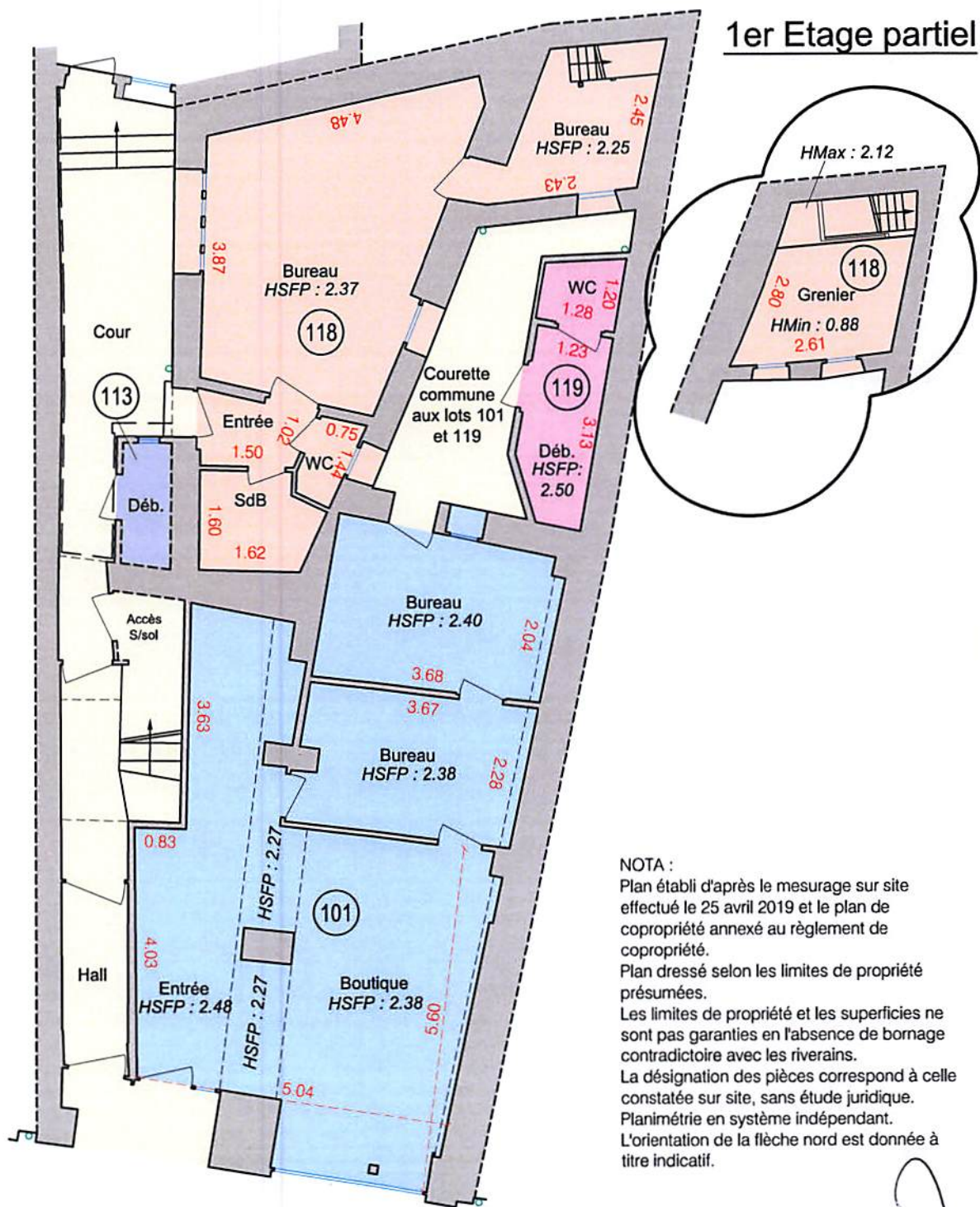


AR TM



Rez-de-chaussée

1er Etage partiel



NOTA :

Plan établi d'après le mesurage sur site effectué le 25 avril 2019 et le plan de copropriété annexé au règlement de copropriété.

Plan dressé selon les limites de propriété présumées.

Les limites de propriété et les superficies ne sont pas garanties en l'absence de bornage contradictoire avec les riverains.

La désignation des pièces correspond à celle constatée sur site, sans étude juridique.

Planimétrie en système indépendant.

L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.



Handwritten signature and initials.