

N° Mandat: 09384  
Convocation émise : 05/06/2019

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

6-8 Rue Gibault  
93200 SAINT DENIS

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

Du 2 juillet 2019 à 19:30

LIEU DE L'ASSEMBLEE :  
EURO HOTEL (ex Sovereign)  
100 Rue Gabriel Péri  
93200 ST DENIS

**RAPPEL DES TEXTES :**

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

*Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés*

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

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

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

**Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965**

*Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre.*

**Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :**

*A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;  
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;  
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

**Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :**

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

## ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	5
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. () .....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	5
6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24) .....	6
7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24) .....	6
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) .....	6
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).....	7
10 - Désignation des membres du conseil syndical ().....	7
11 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; () .....	7
12 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ().....	8
13 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. () .....	8
14 - Compte rendu sur les travaux votés. ().....	8
15 - Examen des devis de rénovation de l'éclairage du parking () .....	8
15.1 - Décision de réaliser ces travaux. ().....	8
15.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ().....	8
15.3 - Echancier des appels de fonds ().....	8
16 - Examen des devis de suppression des infiltrations dans le local d'activité "cabinet dentaire". () .....	9
16.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24) .....	9
16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24) .....	9
16.3 - Echancier des appels de fonds (article 24) .....	10
17 - Examen des devis de suppression des infiltrations dans l'appartement de Madame GERSON. () .....	10
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24) .....	10
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24) .....	10
17.3 - Echancier des appels de fonds (article 24) .....	11
18 - Examen de la demande formulée par un copropriétaire. () .....	11
19 - Examen des devis de rafraîchissement des parties communes intérieures. (article 24) .	11
19.1 - Décision de réaliser ces travaux. ().....	11
19.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ().....	12
19.3 - Echancier des appels de fonds ().....	12

20	Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017. ....	12
20.1	- Décision de réaliser ce D.T.G. (article 24).....	12
20.2	- Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. () .....	13
21	- Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24).....	13
21.1	OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24.....	13
22	- Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24).....	14
23	- 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. () .....	14
24	- Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	14
25	- Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. () .....	15
26	- Vie de la résidence. () .....	15

## PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 05/06/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 6-8 Rue Gibault 93200 SAINT DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 2 juillet 2019 à **19:30** - Lieu : EURO HOTEL (ex Sovereign) - 100 Rue Gabriel Péri 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	6108
Total des présents et des représentés	3892
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 10 copropriétaire(s) sur 37 représentant 3892 / 10000, 27 copropriétaire(s) représentant 6108 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. BLANC Guillaume (403), M. BOE OU MLLE LOUVET (339), M. DIOUF Harold (399), M. et Mme HUGUET-VALLEZ (534), M. LAFITTE Hugo (374), Mlle GERSON (293), Mme EMBASAYGUES OU MR DELAGARDE (461), Mme LEBRETON CHRISTINE (460), S.C.I. SCI TY VALLEE (374), Sté L'ANACRIS (255).

Copropriétaires absents et non représentés

Ind LALISSE LE DU (23), M. BORODATY YORAM (157), M. BOUST Alain (187), M. BRUNETIERE Lucas (363), M. BUTIN Bruno (374), M. DESHAIES Sébastien (365), M. GRANDIN Julien (261), M. LAGRANGE Grégory (271), M. LEJEUNE Guillaume (343), M. MARTINEZ LAURENT (182), M. ou Mme BERDUGO Charles (185), M. ou Mme SANCHEZ (557), M. ou Mme TIGHIDET (166), M. RADOVIC GERA 1-1900 (165), M. RODRIGUES Anthony (159), M. SEDENT Pascal (23), M. TILLET Julien (385), Mlle BENOJJA SAFIA (24), Mme de CHAMPS de SAINT LEGER Jehanne (131), Mme JULIENO Olga (317), Mme LORCY Anne-Sophie (24), Mme SERVERIN Evelyne (233), S.C.I. LES ALYSES (251), S.C.I. RUE GIBAUT MR EL BEIAA (181), S.C.I. SCI RENOIR ET FRERE (209), Sté MADY (296), Sté S C I YAMI (276).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Madame LOUVET.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 LEBRETON

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

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

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

## 5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24)

Après échange de vues, les annexes 1 à 5, ci-dessous énoncées, prévues par le Décret du 14 mars 2005 arrêtées au 31 décembre 201X (N), sont approuvées :

- Etat financier au 31/12/201X (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/201X (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01 au 31/12/201X (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/201X (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/201X (N+2).
- Compte de Gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/01 au 31/12/201X (N).
- Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01 au 31/12/201X (N).

OBSERVATION(S) :

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 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 55.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 13.750,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 55.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 13.750,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 500,00 €.

Ce seuil de délégation, après avis et accord écrit du Conseil Syndical est porté à la somme de 5.000,00 € à titre exceptionnel pour permettre la mise en place d'une vidéo protection afin de prévenir les multiples incivilités.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 2.500,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 BOE, LEBRETON, TORRE, VALLEZ, Messieurs BOUST, BRUNETIERE, DIOUF, RODARI.

A vendu : Madame TORRE.

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.

## 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<sup>er</sup> janvier 2017, le fonds de travaux obligatoire sera abondé, par les cotisations annuelles, versées par les copropriétaires selon des modalités identiques à celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, et est au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.

Ces fonds de travaux, dont les versements sont attachés au lot est définitivement acquis au syndicat doit permettre de financer la réalisation de travaux obligatoires ou celle de travaux hors budget, voire débouché sur le plan pluriannuel de travaux dont il est question à l'article L.731-2 du code de la construction et de l'habitation.

**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.

## 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.

- S.A.P. c/ Syndicat des copropriétaires.

## 14 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- Rafraîchissement des parties communes intérieures de l'escalier A : en cours de démarrage.

## 15 - Examen des devis de rénovation de l'éclairage du parking ()

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

- FAUROHM 1.873,69 euros
- EGMAT 2.963,73 euros

### 15.1 - Décision de réaliser ces travaux. ()

Sans objet car déjà fait.

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

Sans objet.

### 15.3 - Echancier des appels de fonds ()

Sans objet.

## 16 - Examen des devis de suppression des infiltrations dans le local d'activité "cabinet dentaire". ()

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

- FAURE 4.967,20 euros
- ENERPUR non reçu au jour des convocations
- BATEI non reçu au jour des convocations

### 16.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrat notifiées ;
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

Et après en avoir délibéré ;

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

Retient : - la proposition présentée :

- par l'entreprise EAU et Co pour un montant de 4.967,20 € TTC (valeur 01/2019) 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.

A ce point de l'ordre du jour il est décidé de procéder à la mise en place de barreaux de défense afin d'interdire l'accès aux appartements à partir de cette terrasse et aussi préserver cette étanchéité NON ACCESSIBLE de toute détérioration.

Ce complément sera géré dans la limite du seuil de délégation du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### 16.2 - 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 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### 16.3 - 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.

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

### 17 - Examen des devis de suppression des infiltrations dans l'appartement de Madame GERSON. ()

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

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| - FAURE   | 2.961,54 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 EAU et Co pour un montant de 2.961,54 € TTC (valeur 01/2019) 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 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**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 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **17.3 - 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.

Echancier des appels de fonds : immédiatement et pour la totalité exigible au 01/09/2019 (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **18 - Examen de la demande formulée par un copropriétaire. ()**

« Bonsoir,

Merci pour le futur compte rendu.

Je souhaiterais savoir si un rafraîchissement des parties communes du 6 bâtiment B pourrait être à nouveau inscrit à l'ordre du jour de la prochaine A.G.

Le 8 avait accepté et pas le 6!!! Je n'ai jamais pu savoir pourquoi...."»

### **19 - Examen des devis de rafraîchissement des parties communes intérieures. (article 24)**

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

- FRANQUERIC 14.163,00 euros
- THOMAN HENRY 16.475,80 euros
- SEPIE non reçu au jour des convocations

Récapitulatif (CHARGES ESCALIER BATIMENT 'B' (B))

Pour 2 copropriétaire(s) totalisant 682 / 1789

Copropriétaires ayant voté contre

BLANC Guillaume (M.) (379), BOE OU MLLE LOUVET (M.) (316), LEBRETON CHRISTINE (Mme) (412).

Se sont abstenus

LAFITTE Hugo (M.) (350).

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

### **19.1 - Décision de réaliser ces travaux. ()**

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.

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

Sans objet.

## 19.3 - Echancier des appels de fonds ()

Sans objet.

## 20 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.

### 20.1 - 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 / 3892

Copropriétaires ayant voté contre

BLANC Guillaume (M.) (403), BOE OU MLLE LOUVET (M.) (339), DIOUF Harold (M.) (399), EMBASAYGUES OU MR DELAGARDE (Mme) (461), GERSON (Mlle) (293), HUGUET-VALLEZ (M. et Mme) (534), LAFITTE Hugo (M.) (374), L'ANACRIS (Sté) (255), LEBRETON CHRISTINE (Mme) (460), SCI TY VALLEE (S.C.I.) (374).

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

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

Sans objet.

## 21 - 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 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 21.1 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 / 3892

Copropriétaires ayant voté contre

BLANC Guillaume (M.) (403), BOE OU MLLE LOUVET (M.) (339), DIOUF Harold (M.) (399), EMBASAYGUES OU MR DELAGARDE (Mme) (461), GERSON (Mlle) (293), HUGUET-VALLEZ (M.



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 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 10000

**La résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires.**

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

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

- Entretien du jardin intérieur : sera assuré en interne par le conseil syndical (pour ce faire un budget annuel de 150,00 € est alloué).
- Extension des travaux de peinture au flocage du porche commun aux bât. A et C dans la limite du seuil de délégation du conseil syndical : validé par les copropriétaires concernés.
- Mise en place d'une vidéoprotection : approuvé à l'unanimité des copropriétaires et représentés dans la limite du seuil de délégation du conseil syndical qui est investi du pouvoir de demander au syndic de lancer un appel de fonds pour ce faire.

## 26 - Vie de la résidence. ()

- Il sera mis en place un affichage au niveau de la poubelle de tri sélectif afin de rappeler l'usage des conteneurs.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:39

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

Président(e) de séance

Scrutateurs(rices)

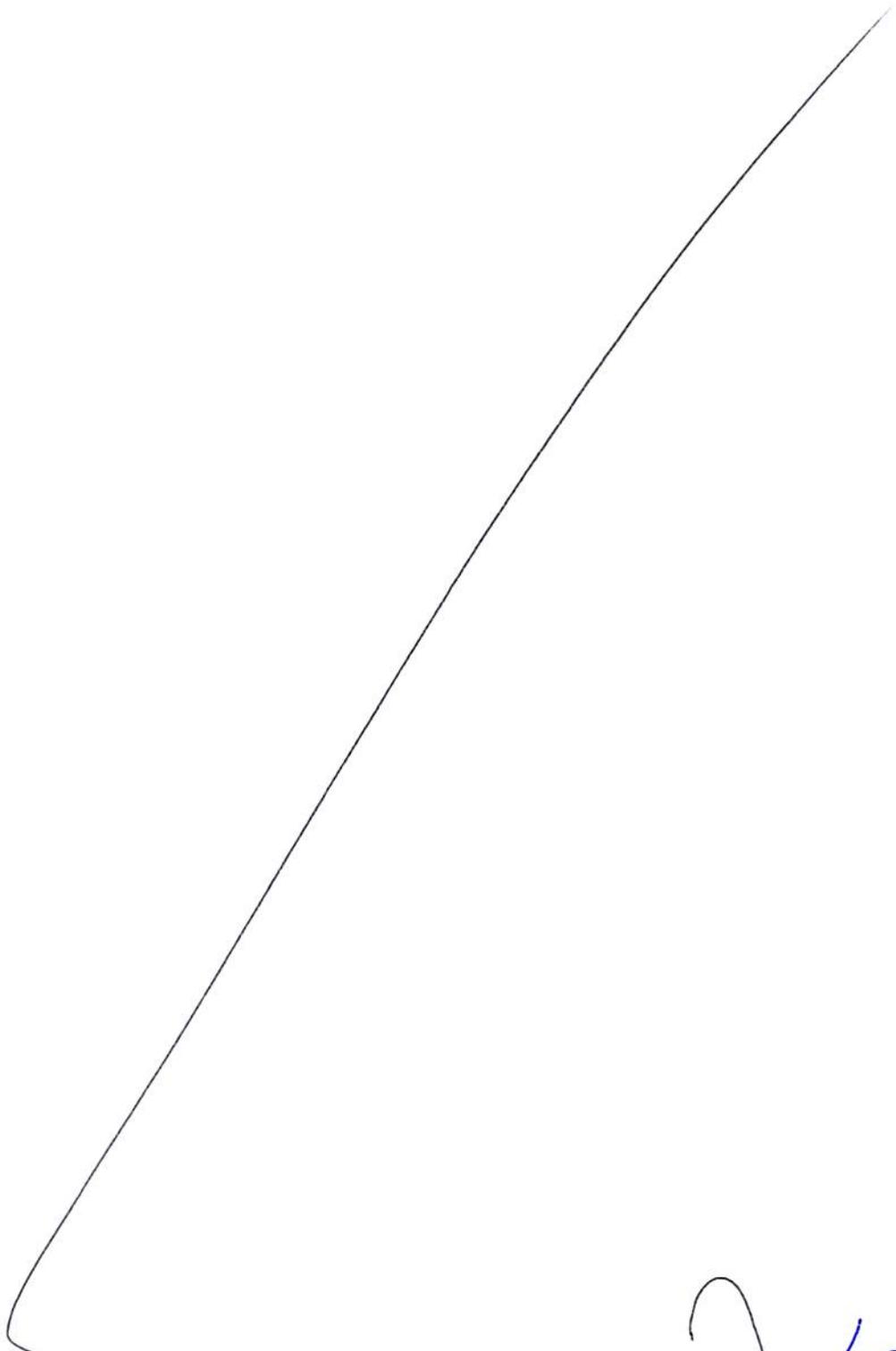
Secrétaire

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".



Handwritten signature or initials in blue ink, appearing to be "lc" with a flourish above it.