

N° Mandat: 09277
Convocation émise : 31/05/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

4-6 Villa Perreur
75020 PARIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 10 juillet 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9277 - SALLE PAROISSIALE
22 Rue du Lieutenant Chauré
75020 PARIS

RAPPEL DES TEXTES :

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

- Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés
- Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)
- Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.
- (1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

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

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

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

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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

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



ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	5
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	5
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ()	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	5
6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)	6
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).....	7
10 - Désignation des membres du conseil syndical (article 24)	8
11 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; (article 24)	8
12 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()	8
13 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24 9	
13.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	10
13.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	10
14 - Compte rendu sur les travaux votés. ()	11
15 - Dans le prolongement de la démission de chb Architecture, représentée par Madame Blanchard, Architecte, décision de confier une mission de Maîtrise d'oeuvre d'exécution à un Architecte. (article 24).....	11
16 - Examen des devis de remplacement de la porte palière de l'ascenseur au niveau -2 de l'asc. n°6. ()	12
16.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	12
16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux ().....	13
16.3 - Echancier des appels de fonds (article 24)	13
17 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)	14
17.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24 14	
18 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)	15
19 - 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. ()	16
20 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	16

hc

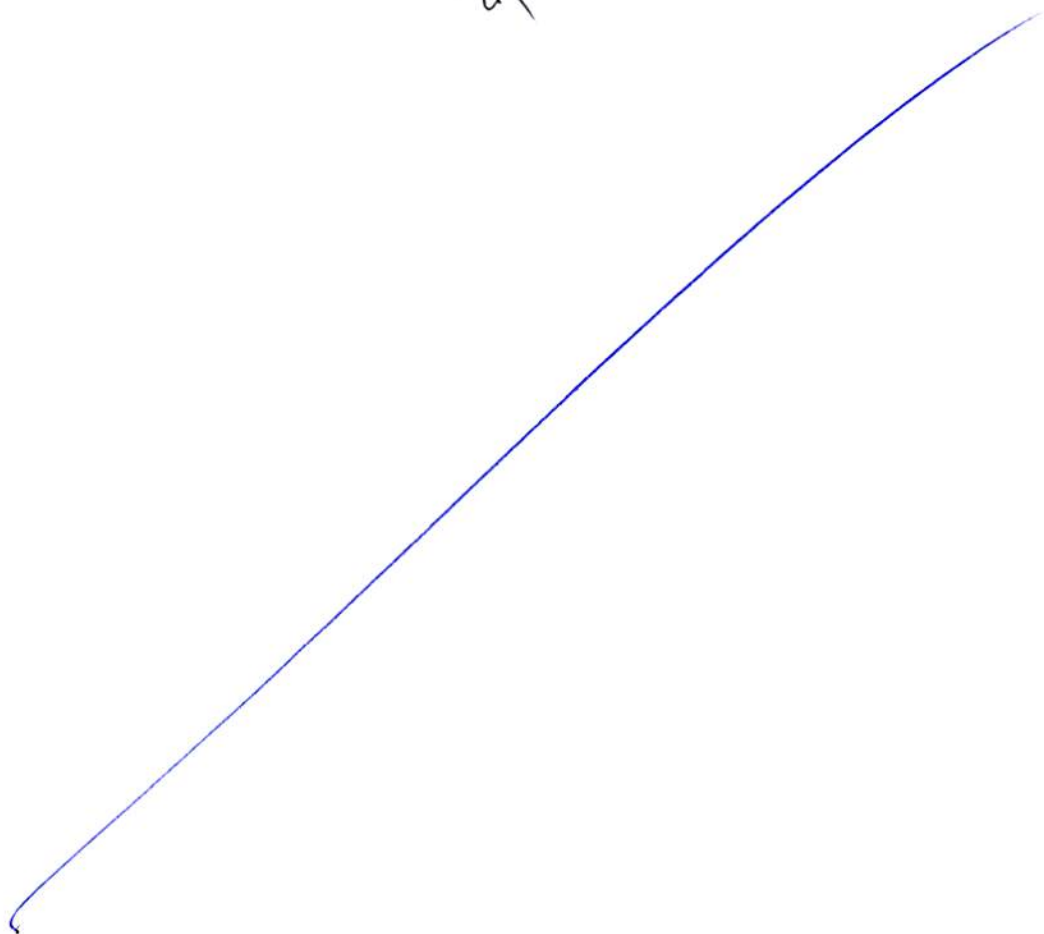




21 - Examen de la demande formulée par Monsieur SAIDEMANN le 22/04/2019. (article 24)	16
21.1 Demande 1 formulée par Monsieur SAIDEMANN le 22/04/2019. article 24.....	16
21.2 Demande 2 formulée par Monsieur SAIDEMANN le 22/04/2019. article 24.....	17
22 - Examen de la demande formulée par Monsieur DE BOSSCHERE le 29/04/2019. (article 24)	17
23 - Examen de la demande formulée par Madame COURTIER le 27/05/2019. ().....	18
23.1 - Demande 1 formulée par Madame COURTIER le 27 mai 2019. article 24.....	18
23.2 Demande 2 formulée par Madame COURTIER le 27 mai 2019.. article 24.....	18
23.3 Demande 3 formulée par Madame COURTIER le 27 mai 2019. article 24.....	19
24 - Examen de la demande formulée par Monsieur SAIDEMANN le samedi 01 juin non confirmée par R-AR au 03 juin, date de mise sous pli des convocations. ().....	19
25 - Examen de la demande formulée par Madame D'ANGELANTONIO/GALBY le 18 mai 2019. (article 24).....	20
26 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()	20
27 - Vie de la résidence. ()	20

HC







PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 31/05/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 4-6 Villa Perreur 75020 PARIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 10 juillet 2019 à **19:00** - Lieu : 9277 - SALLE PAROISSIALE - 22 Rue du Lieutenant Chauré 75020 PARIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	37055
Total des présents et des représentés	62945
Total des tantièmes du syndicat	100000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 39 copropriétaire(s) sur 69 représentant 62945 / 100000, 30 copropriétaire(s) représentant 37055 / 100000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. BARDET Vincent Et Alain (832), M. BEAUCOUSIN JEAN PAUL (2393), M. BLONDEAU Franck (798), M. BODO Harald (1049), M. CARTER KENNETH (1463), M. CHARLE PIERRE (2049), M. CITRON CHRISTOPHE (3158), M. DE BOSSCHERE Michel (1066), M. DJEBARRI Fathi (1989), M. DUCOTE Jacques (1513), M. et Mme BODIN CHRISTOPHE (2050), M. FIOLET JEAN YVES (2318), M. FIOLET JEAN YVES (1206), M. HALLARD MICHEL (2016), M. JASAWANT Timoléon (2277), M. JUPIN André (2447), M. KAHN Michel Mirtyl Georges (2041), M. LAPLANCHE DENIS (2440), M. LIBENZI Laurent (1541), M. MAITRE Raymond (2296), M. MALBEC Philippe (1491), M. MARCHETTI (1916), M. SAIDEMANN Bernard (826), M. SEBAGH Albert (1172), M. SROUSSI Sylvain (2111), M. VALCKE Guillaume (1508), Mlle BROUSSEL DANIELE (1055), Mlle CARIOU ANNIE (1522), Mlle COURTIER DOMINIQUE (1518), Mme D'ANGELANTONIO Cécile (1184), Mme DIDI Karine (1485), Mme DUBAN-PEVIRIERI MARTINE (1077), Mme EVENO DOMINIQUE (1345), Mme EWEN NADIA (1245), Mme FEVRIER MARIE - HELENE (1072), Mme GIRCOURT Maud (1524), Mme LIBOWSKI (2373), Mme MADEC Anick (189), Mme VILLOING MICHELE (1390).

Copropriétaires absents et non représentés

BASTARD Indivision (2617), Consorts WILD (16), Ind KAYSER (2385), Indivision BESCHE - Mr Alain BES CHE (1043), M. BLANCHON JEAN JACQUES (131), M. CARRE Bernard (16), M. DANA JACQUES (3181), M. DUMONT - CASTEX CHARLES (2136), M. FAURE JEAN PIERRE (126), M. FREY Tristan (943), M. GASTINE OLIVIER (2178), M. MASSE-STAMBERGER André (2296), M. MORSLI NASSIM (2181), M. MOUBAKIR Rochdi (105), M. PARISET GUILLAUME (904), M. SANCISI Francesco (2360), M. SMITH THOMAS (89), M. THEYS Philippe (898), M. THIROT MICHEL (1195), M. VENIER Franck (1944), M. WILHELM Yves (189), Mlle CARVALHO-SOARES (1605), Mlle COULOMB Marie-Pierre (1602), Mme BAKRY CECILE (932), Mme BRUN JOSETTE (2005), Mme DORRA ESTEL (89), Mme FOURNIER Anne (821), Mme PANSART DANIELE (2033), Mme SANTOS Mylène (893), S.C.I. SOLO (142).

Copropriétaires entrés en cours de période

Mlle COULOMB Marie-Pierre (1602).



Copropriétaires sortis en cours de période

M. BARDET Vincent Et Alain (832), M. BLONDEAU Franck (798), M. MALBEC Philippe (1491).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur CARTER.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 39 copropriétaire(s) totalisant 62945 / 62945

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 CHARLE

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 39 copropriétaire(s) totalisant 62945 / 62945

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 37 copropriétaire(s) totalisant 60601 / 60601

Se sont abstenus

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), SAIDEMANN Bernard (M.) (826).

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

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) :

Le total des dépenses 2018 soumis à approbation est 181.820,26 €.

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 29 copropriétaire(s) totalisant 48848 / 51438

Copropriétaires ayant voté contre

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072).

Se sont abstenus

BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), EWEN (Mme) (1245), LIBENZI Laurent (M.) (1541), LIBOWSKI (Mme) (2373), SAIDEMANN Bernard (M.) (826), SEBAGH Albert (M.) (1172), SROUSSI Sylvain (M.) (2111).

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

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 180.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 45.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 56285 / 56285

Se sont abstenus

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), EWEN (Mme) (1245), LIBENZI Laurent (M.) (1541), SEBAGH Albert (M.) (1172).

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



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 180.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 45.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant 56285 / 56285

Se sont abstenus

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), EWEN (Mme) (1245), LIBENZI Laurent (M.) (1541), SEBAGH Albert (M.) (1172).

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

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 €.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 36 copropriétaire(s) totalisant 59529 / 61873

Copropriétaires ayant voté contre

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), SAIDEMANN Bernard (M.) (826).

Se sont abstenus

FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072).

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

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 38 copropriétaire(s) totalisant 61460 / 61460

hc

AA

7/21

7

Se sont abstenus

DIDI Karine (Mme) (1485).

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

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

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mesdames EVENO, FEVRIER, MAIRESSE, Messieurs BEAUCOUSIN, CARTER, CHARLE, MALBEC, VALCKE.

A démissionné en cours d'année : Madame FEVRIER.

- En fin de mandat, est soumis au vote le renouvellement de Monsieur CHARLE :

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 32 copropriétaire(s) totalisant 52238 / 52238

Se sont abstenus

BODIN CHRISTOPHE (M. et Mme) (2050), COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), EWEN (Mme) (1245), FIOLET JEAN YVES (M.) (1206), FIOLET JEAN YVES (M.) (2318), SAIDEMANN Bernard (M.) (826).

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

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; (article 24)

Dispensé jusqu'au 31/12/2023.

12 - 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).

hc



7

- 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.

Aff. Syndicat c/ Ssion KAYSER : Le syndic précise que l'arrêt du 27 mars 2019 a été signifié aux membres de l'indivision KAYSER entre le 24 avril et le 6 mai 2019, soit un délai de pourvoi expirant le 8 juillet, le 7 étant un dimanche. L'Avocat sollicite dès à présent un certificat de non pourvoi, afin de vérifier que l'arrêt est aujourd'hui définitif et poursuivre l'exécution de ce dossier.

Dans le cadre de l'exécution, il conviendra de choisir entre une exécution pécuniaire classique par saisie sur les comptes bancaires ou rémunérations diverses ou envisager une saisie immobilière, ce pour quoi le Syndic doit être autorisé à agir par l'assemblée des copropriétaires, avec une mise à prix devant figurer dans la résolution comme proposé ci-dessous.

13 - 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 : Indivision KAYSER, C/O Michel LEBOSSÉ Administrateur Judiciaire, 47 bis Avenue BOSQUET – 75007 PARIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00009 PARKING

numéro 00074 CAVE

numéro 000146 APPARTEMENT

- 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 Maître BACQUET 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 35 copropriétaire(s) totalisant 56418 / 56418

Se sont abstenus

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), DIDI Karine (Mme) (1485), FIOLET JEAN YVES (M.) (1206), FIOLET JEAN YVES (M.) (2318).





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

13.1 - 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 : Indivision KAYSER, C/O Michel LEBOSSE Administrateur Judiciaire, 47 bis Avenue BOSQUET – 75007 PARIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00009 PARKING

numéro 00074 CAVE

numéro 000146 APPARTEMENT

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 100.000,00 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 à 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 100.000,00 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 33 copropriétaire(s) totalisant 54408 / 59450

Copropriétaires ayant voté contre

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), FIOLET JEAN YVES (M.) (1206), FIOLET JEAN YVES (M.) (2318).

Se sont abstenus

D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), DIDI Karine (Mme) (1485), SAIDEMANN Bernard (M.) (826).

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

13.2 - 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 : Indivision KAYSER, C/O Michel LEBOSSE Administrateur Judiciaire, 47 bis Avenue BOSQUET – 75007 PARIS

HC





Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00009 PARKING

numéro 00074 CAVE

numéro 000146 APPARTEMENT

– du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
– Constate une créance douteuse pour la somme de 100.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

– (option 1 RETENUE) 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 35 copropriétaire(s) totalisant 56831 / 56831

Se sont abstenus

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), FIOLET JEAN YVES (M.) (2318), FIOLET JEAN YVES (M.) (1206).

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

14 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- Démission de l'architecte.
- Recherche d'un Maître d'oeuvre d'exécution.

Sont entrés : Mlle COULOMB Marie-Pierre (1602) à 21:54.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 64547 tantièmes, représentant 40/69 copropriétaires.

15 - Dans le prolongement de la démission de chb Architecture, représentée par Madame Blanchard, Architecte, décision de confier une mission de Maîtrise d'oeuvre d'exécution à un Architecte. (article 24)

Proposition de :

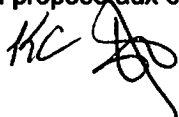
- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - Monsieur HERREMAN Jean-Marie | 5,5 % ht / ht |
| - Monsieur BELLOTTI Marc | 6 % ht / ht |

Le conseil syndical a reçu hors la vue du syndic les deux candidats durant une heure chacun.

Monsieur BELLOTTI propose une mission complète avec constitution d'un nouveau dossier de A à Z.

Monsieur HERREMAN propose une mission de maîtrise d'oeuvre d'exécution avec reprise du dossier au point où il a été laissé tel que voté en assemblée générale.

Le conseil syndical propose aux copropriétaires de retenir la candidature de Monsieur HERREMAN.



Monsieur GALBY souhaite que soit inscrit au PV : « Les propositions des architectes sont basées sur les montants de travaux votés ».

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour Monsieur BELLOTTI	14359 / 58583
Pour Monsieur HERREMAN	38260 / 58583

Copropriétaires ayant voté pour **Monsieur BELLOTTI (14359)** :

BARDET Vincent Et Alain (M.) (832), BODO Harald (M.) (1049), COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), DE BOSSCHERE Michel (M.) (1066), DUBAN-PEVIRIERI MARTINE (Mme) (1077), FIOLET JEAN YVES (M.) (1206), FIOLET JEAN YVES (M.) (2318), SAIDEMANN Bernard (M.) (826), SEBAGH Albert (M.) (1172), SROUSSI Sylvain (M.) (2111).

Copropriétaires ayant voté pour **Monsieur HERREMAN (38260)** :

BEAUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), BLONDEAU Franck (M.) (798), BODIN CHRISTOPHE (M. et Mme) (2050), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CARTER KENNETH (M.) (1463), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), DUCOTE Jacques (M.) (1513), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), EWEN NADIA (Mme) (1245), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), GIRCOURT Maud (Mme) (1524), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), JUPIN André (M.) (2447), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (2041), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBENZI Laurent (M.) (1541), LIBOWSKI (Mme) (2373), MADEC Anick (Mme) (189), MAITRE Raymond (M.) (2296), MALBEC Philippe (M.) (1491), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

Se sont abstenus (5964)

BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), DIDI Karine (Mme) (1485), MARCHETTI (M.) (1916), VALCKE Guillaume (M.) (1508).

La candidature de Monsieur HERREMAN est retenue à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Sont sortis : M. BARDET Vincent Et Alain (832) à 22:06.

Sont sortis et ont donné pouvoir : M. MALBEC Philippe (1491) à 22:07.

16 - Examen des devis de remplacement de la porte palière de l'ascenseur au niveau -2 de l'asc. n°6. ()

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

- EGERI	8.371,00 euros (valeur 2016)
- OTIS (fabricant ascenseur)	3.300,00 euros
- KONE	non reçu au jour des convocations
- ALLIANCE	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 OTIS pour un montant de 3.300,00 € TTC (valeur 06/2019) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 1 mois de la présente assemblée générale.

* précise :

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

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

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEURS BAT B (6) (AB))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 23608 / 26089

Copropriétaires ayant voté contre

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1437), DIDI Karine (Mme) (1044).

Se sont abstenus

DE BOSSCHERE Michel (M.) (459), DJEBARRI Fathi (M.) (2046), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (1217), LIBENZI Laurent (M.) (1009).

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

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

Pour mémoire.

16.3 - Echéancier 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 : ces fonds sont appelés en une seule fois et exigible immédiatement. (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEURS BAT B (6) (AB))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 23608 / 26548

Copropriétaires ayant voté contre

COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1437), DE BOSSCHERE Michel (M.) (459), DIDI Karine (Mme) (1044).

KC 



Se sont abstenus

DJEBARRI Fathi (M.) (2046), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (1217), LIBENZI Laurent (M.) (1009).

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

17 - 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 37 copropriétaire(s) totalisant 60985 / 60985

Se sont abstenus

DIDI Karine (Mme) (1485), EWEN NADIA (Mme) (1245).

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 1 copropriétaire(s) totalisant 1245 / 62230

Copropriétaires ayant voté contre

BEAUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), BLONDEAU Franck (M.) (798), BODIN CHRISTOPHE (M. et Mme) (2050), BODO Harald (M.) (1049), BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CARTER KENNETH (M.) (1463), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), DE BOSSCHERE Michel (M.) (1066), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), DUBAN-PEVIRIERI MARTINE (Mme) (1077), DUCOTE Jacques (M.) (1513), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), FIOLET JEAN YVES (M.) (1206), FIOLET JEAN YVES (M.) (2318), GIRCOURT Maud (Mme) (1524), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), JUPIN André (M.) (2447), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (2041), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBENZI Laurent (M.) (1541), LIBOWSKI (Mme) (2373), MADEC Anick (Mme) (189), MAITRE Raymond (M.) (2296), MALBEC Philippe (M.) (1491), MARCHETTI (M.) (1916), SAIDEMANN Bernard (M.) (826), SEBAGH Albert (M.)

HC



(1172), SROUSSI Sylvain (M.) (2111), VALCKE Guillaume (M.) (1508), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

Se sont abstenus

DIDI Karine (Mme) (1485).

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant 9477 / 62470

Copropriétaires ayant voté contre

BEUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), BLONDEAU Franck (M.) (798), BODIN CHRISTOPHE (M. et Mme) (2050), BODO Harald (M.) (1049), BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CARTER KENNETH (M.) (1463), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), D'ANGELANTONIO Cécile (Mme) (1184), DE BOSSCHERE Michel (M.) (1066), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), DUBAN-PEVIRIERI MARTINE (Mme) (1077), DUCOTE Jacques (M.) (1513), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), FIOLET JEAN YVES (M.) (2318), FIOLET JEAN YVES (M.) (1206), GIRCOURT Maud (Mme) (1524), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), JUPIN André (M.) (2447), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBENZI Laurent (M.) (1541), MAITRE Raymond (M.) (2296), MARCHETTI (M.) (1916), SEBAGH Albert (M.) (1172), SROUSSI Sylvain (M.) (2111), VALCKE Guillaume (M.) (1508), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

Se sont abstenus

EWEN NADIA (Mme) (1245).

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

Sont sortis : M. BLONDEAU Franck (798).

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 62917 tantièmes, représentant 37/69 copropriétaires.

KC



19 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. ()

Il est rappelé que tout Propriétaire est responsable des agissements de son fait et/ou de son Locataire, à ce titre, mandat est donné au Syndic pour prendre toute mesure de nature à faire respecter le Règlement de Copropriété et à en répercuter le coût sur le compte de charges du Copropriétaire concerné, en eux compris les frais générés par le recouvrement de tous frais rendus nécessaires 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.

20 - 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 38 copropriétaire(s) totalisant 62917 / 100000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21 - Examen de la demande formulée par Monsieur SAIDEMANN le 22/04/2019. (article 24)

Cf courrier joint.

1/ Refus de régler tous honoraires à Madame BLANCHARD, architecte et maître d'oeuvre, s'il s'avérait qu'elle en fasse la demande.

2/ En cas de contestation de sa part, saisir le conseil de l'ordre des architectes.

21.1 Demande 1 formulée par Monsieur SAIDEMANN le 22/04/2019. article 24

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 30 copropriétaire(s) totalisant 48991 / 58062

Copropriétaires ayant voté contre

CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), EWEN NADIA (Mme) (1245), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBOWSKI (Mme) (2373), MALBEC Philippe (M.) (1491).



Se sont abstenus

BEUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

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

21.2 Demande 2 formulée par Monsieur SAIDEMANN le 22/04/2019. article 24

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 30 copropriétaire(s) totalisant 48991 / 58062

Copropriétaires ayant voté contre

CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), EWEN NADIA (Mme) (1245), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBOWSKI (Mme) (2373), MALBEC Philippe (M.) (1491).

Se sont abstenus

BEUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

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

22 - Examen de la demande formulée par Monsieur DE BOSSCHERE le 29/04/2019. (article 24)

Cf courrier joint.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 13717 / 48941

Copropriétaires ayant voté contre

BEUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), BODIN CHRISTOPHE (M. et Mme) (2050), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), DIDI Karine (Mme) (1485), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), EWEN NADIA (Mme) (1245), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), GIRCOURT Maud (Mme) (1524), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), JUPIN André (M.) (2447), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (2041), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBOWSKI (Mme) (2373), MAITRE Raymond (M.) (2296), MALBEC Philippe (M.) (1491).

Se sont abstenus

BODO Harald (M.) (1049), CARTER KENNETH (M.) (1463), COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), COURTIER DOMINIQUE (Mlle) (1518), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), LIBENZI Laurent (M.) (1541), MARCHETTI (M.) (1916), VALCKE Guillaume (M.) (1508), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

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

23 - Examen de la demande formulée par Madame COURTIER le 27/05/2019. ()

Cf courrier joint.

23.1 - Demande 1 formulée par Madame COURTIER le 27 mai 2019. (article 24)

Cf courrier joint.

"Concernant le financement du ravalement, l'AG décidé de fixer le calendrier des appels de fonds aux échéances suivantes, en conformité avec l'article 14-2 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur l'échelonnement obligatoire des appels de fonds :

- 30% au démarrage du chantier...
- 35% à la moitié des travaux
- Le solde à la réception des travaux (paiement 30 jours fin de mois)"

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 15476 / 52042

Copropriétaires ayant voté contre

BODIN CHRISTOPHE (M. et Mme) (2050), BODO Harald (M.) (1049), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CARTER KENNETH (M.) (1463), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), DUBAN-PEVIRIERI MARTINE (Mme) (1077), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), EWEN NADIA (Mme) (1245), GIRCOURT Maud (Mme) (1524), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), JUPIN André (M.) (2447), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (2041), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBENZI Laurent (M.) (1541), MAITRE Raymond (M.) (2296), MARCHETTI (M.) (1916), VALCKE Guillaume (M.) (1508).

Se sont abstenus

BEAUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), DIDI Karine (Mme) (1485), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), MALBEC Philippe (M.) (1491), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

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

23.2 Demande 2 formulée par Madame COURTIER le 27 mai 2019.(article 24)

Cf courrier joint.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 13506 / 51609

Copropriétaires ayant voté contre



BEAUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), BODIN CHRISTOPHE (M. et Mme) (2050), BODO Harald (M.) (1049), BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CARTER KENNETH (M.) (1463), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), DUBAN-PEVIRIERI MARTINE (Mme) (1077), DUCOTE Jacques (M.) (1513), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), EWEN NADIA (Mme) (1245), GIR COURT Maud (Mme) (1524), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), JUPIN André (M.) (2447), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (2041), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBENZI Laurent (M.) (1541), MAITRE Raymond (M.) (2296).

Se sont abstenus

DIDI Karine (Mme) (1485), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), LIBOWSKI (Mme) (2373), MALBEC Philippe (M.) (1491), VALCKE Guillaume (M.) (1508), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

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

23.3 Demande 3 formulée par Madame COURTIER le 27 mai 2019. (article 24)

Cf courrier joint.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 18281 / 37404

Copropriétaires ayant voté contre

BEAUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), DUBAN-PEVIRIERI MARTINE (Mme) (1077), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), EWEN NADIA (Mme) (1245), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), KAHN Michel Mirtyl Georges (M.) (2041).

Se sont abstenus

BODO Harald (M.) (1049), BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), DUCOTE Jacques (M.) (1513), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), GIR COURT Maud (Mme) (1524), JUPIN André (M.) (2447), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBENZI Laurent (M.) (1541), LIBOWSKI (Mme) (2373), MALBEC Philippe (M.) (1491), MARCHETTI (M.) (1916), SROUSSI Sylvain (M.) (2111), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

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

24 - Examen de la demande formulée par Monsieur SAIDEMANN le samedi 01 juin non confirmée par R-AR au 03 juin, date de mise sous pli des convocations. ()

Cf courrier joint sans vote.

HC 



25 - Examen de la demande formulée par Madame D'ANGELANTONIO/GALBY le 18 mai 2019. (article 24)

Cf courrier joint.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant 19488 / 53440

Copropriétaires ayant voté contre

BEAUCOUSIN JEAN PAUL (M.) (2393), BODO Harald (M.) (1049), BROUSSEL DANIELE (Mlle) (1055), CARIOU ANNIE (Mlle) (1522), CARTER KENNETH (M.) (1463), CHARLE PIERRE (M.) (2049), CITRON CHRISTOPHE (M.) (3158), DUCOTE Jacques (M.) (1513), EVENO DOMINIQUE (Mme) (1345), GIRCOURT Maud (Mme) (1524), HALLARD MICHEL (M.) (2016), JASAWANT Timoléon (M.) (2277), JUPIN André (M.) (2447), LAPLANCHE DENIS (M.) (2440), LIBENZI Laurent (M.) (1541), LIBOWSKI (Mme) (2373), MAITRE Raymond (M.) (2296), MALBEC Philippe (M.) (1491).

Se sont abstenus

COULOMB Marie-Pierre (Mlle) (1602), DJEBARRI Fathi (M.) (1989), FEVRIER MARIE - HELENE (Mme) (1072), MARCHETTI (M.) (1916), VALCKE Guillaume (M.) (1508), VILLOING MICHELE (Mme) (1390).

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

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

La séance est levée.

27 - Vie de la résidence. ()

La séance est levée.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 23:55 ; Le pointage des pouvoirs, relecture des votes se termine avec le bureau à 00:35.

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

Président(e) de séance



Scrutateurs(rices)



Secrétaire



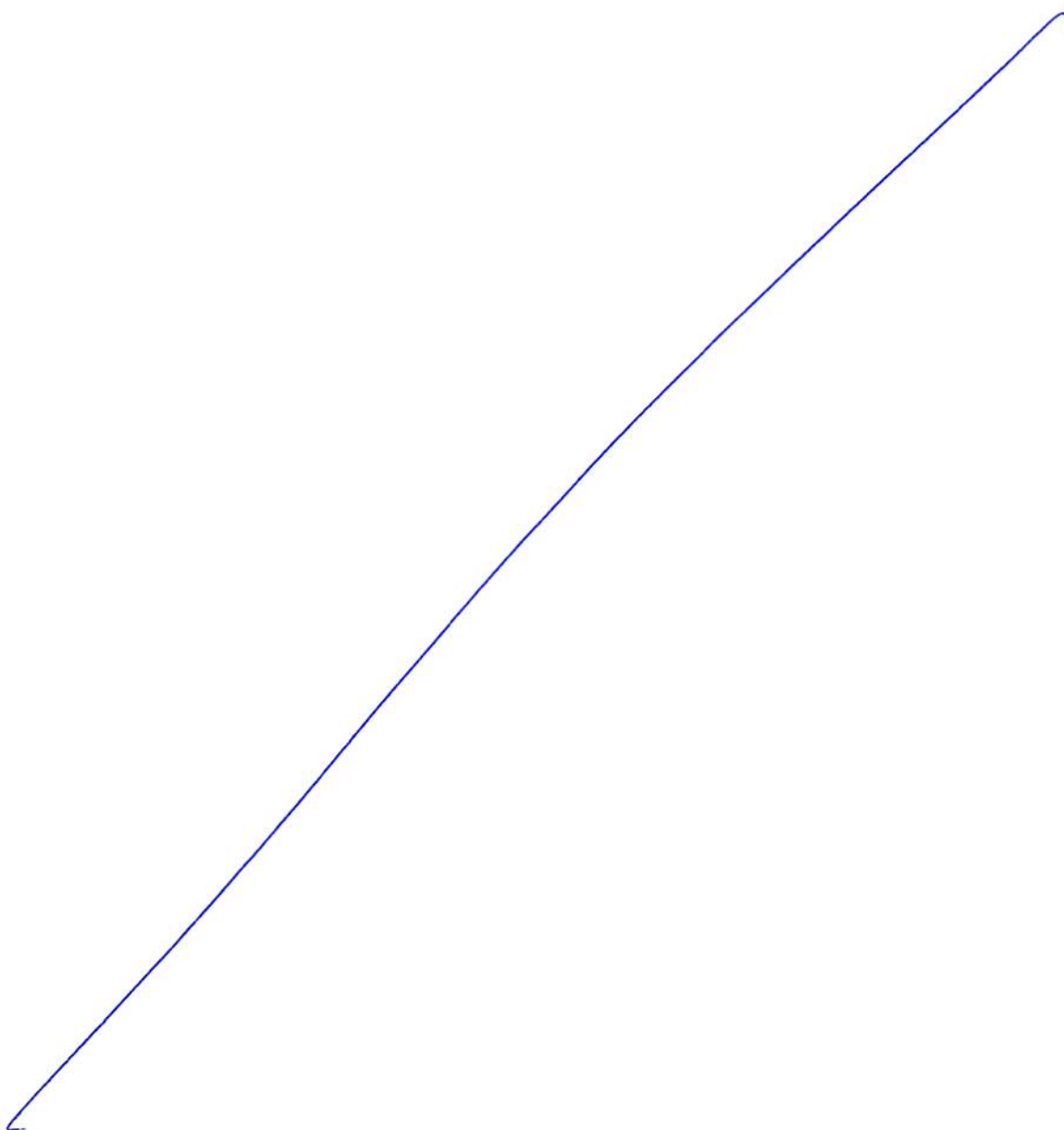
PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

"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".

KL







Demande formulée par Monsieur SAIDEMANN

Le 23 avril 2019

Deux résolutions à mettre à l'ordre du jour de la prochaine AGA

Suzanne et Bernard SAIDEMANN

Lun 22/04/2019 10:55

À : conseilsyndical.perreur@yahoo.com <conseilsyndical.perreur@yahoo.com>; Thierry MICHEL - La Dionysienne de Copropriétés <thierry_michel@me.com>

1 pièces jointes (13 Ko)

2 Résolutions à porter pour l'AGA 2019.docx;

Mesdames, Messieurs,

Je vous remercie de bien vouloir mettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Annuelle, les deux résolutions (en pièces jointes).

Avec mes remerciements et mes meilleurs sentiments.

Bernard et Suzanne Saidemann



22/04/2019

Au Conseil Syndical (par mail et lettre RAR)
A Monsieur Thierry MICHEL, Syndic SDC (par mail) *et RAR*
Aux copropriétaires (par mail)

**DEMANDE D'INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR
DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
(avant le 30 juin 2019)
DES RESOLUTIONS SUIVANTES, ACCOMPAGNEES
DE L'INTEGRALITE DU TEXTE JUSTIFIANT SON FONDEMENT**

1^{ère} Résolution : « Refus de régler tous honoraires à Madame BLANCHARD, architecte et maître d'œuvre, s'il s'avérait qu'elle en fasse la demande »

2^{ème} Résolution : « En cas de contestation de sa part, saisir le Conseil de l'Ordre des Architectes »

FONDEMENT :

Le Syndic, la société SDC, nous a avisés, par mail du 20 avril dernier, de la démission de Madame BLANCHARD, architecte chargée de superviser les travaux de revalement et d'étanchéité.

Ses motivations victimaires sur un supposé « *climat délétère* » qu'elle a avancé, tentent maladroitement de s'affranchir de sa légèreté à l'égard des intérêts financiers des copropriétaires. En revanche, elle ne donne aucune explication sur son incapacité à contrôler, voire négocier, le coût des travaux et frais connexes qui s'annonçaient, **SUPERIEURS DE 182.611 EUROS TTC** au coût retenu in fine par le Conseil Syndical (Conseil du 18 mars 2019). L'écart est énorme !!

On ne peut que constater qu'elle a fait bien peu cas des deniers de chacun.

Les prix des premiers devis, sur lesquels elle devait exercer sa vigilance auraient conduit chacun d'entre nous à surpayer plusieurs milliers d'Euros. On peut effectivement prétendre qu'elle n'a pas répondu à sa mission en ne défendant pas les intérêts du Syndicat des copropriétaires.

Une légitime réaction de certains copropriétaires l'a conduit à démissionner.

LE LIEN DE CONFIANCE A ETE AINSI ROMPU

Sa démission ne peut être que rassurante pour la suite des travaux projetés...

Sa défaillance à l'égard des intérêts financiers des copropriétaires, aurait conduit à **SURPAYER LES TRAVAUX DE RAVALEMENT**, il est demandé qu'il ne soit réglé aucun honoraire à Madame BLANCHARD, qui n'a pas été en capacité d'évaluer un prix juste des travaux envisagés pour l'intérêt de tous.

S'il advenait de régler des honoraires qu'elle réclamerait, la quote-part de chacun, établie à ce jour, en serait fortement impactée.

**Demande formulée par
Monsieur DE
BOSSCHERE**

Le 29/04/2019

MICHEL DE BOSSCHERE
Appt 335, Résidence Sainte Cécile
73 avenue Sainte Cécile
59130 LAMBERSART

← Lambersart, le 29 avril 2019

3277

☎ 03 66 73 98 96

Lettre recommandée AR
1A 135 447 8835 8

SOCIETE DIONYSIENNE DE COPROPRIETE
127 rue Gabriel Peri
BP 211
93523 SAINT DENIS CEDEX



Messieurs,

Je vous prie de trouver ci-dessous le texte de deux résolutions que je souhaite porte à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de la copropriété Villa Perreur :

Première résolution :

Le législateur a prévu des dispositions fiscales dérogatoires aux règles de droit commun applicables aux dépenses de travaux payées au cours de l'année 2019. Ces dispositions sont fiscalement pénalisantes pour les copropriétaires bailleurs. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de reporter à 2020 les travaux décidés par l'Assemblée Générale du 18 février 2019.

Deuxième résolution

En raison du report des travaux votés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide d'affecter les fonds collectés en vue de leur réalisation, au Fonds Travaux ALUR, qui sera ensuite débité en temps opportun, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Je vous remercie par avance pour votre collaboration.

Veuillez agréer, Messieurs mes sincères salutations.

**Demande formulée par
Madame
D'ANGELANTONIO/
GALBY**

Le 18 mai 2019

Paris le 18 mai 2019



3277

Cécile d'Angelantonio / Galby
c/o Mme Galby Michèle
8, rue de Bassano
75116 Paris

SDC
127 rue Gabriel Péri
93523 Saint-Denis cedex

Lettre RAR

A l'attention de Mr Thierry Michel

Objet : AGO / AGE ravalement résidence 4 / 6 Villa Perreur Paris 20^e

Monsieur,

Dans le prolongement de mon courriel du 16 mai, et dans le cadre de la prochaine assemblée générale devant désigner un nouvel architecte suite à la démission de Mme Blanchart, je vous serais reconnaissante de porter à l'ordre du jour la résolution suivante :

Examen et décision à prendre concernant la proposition de reprise du dossier de ravalement par Mr Marc BELLOTTI architecte suivant l'offre adressée à la Société Dionysienne de Copropriété (S D C) le 24 avril 2019.

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes cordiales salutations.

Cécile d'Angelantonio-Galby

Cécile d'Angelantonio / Galby

10-10-1964

10-10-1964
10-10-1964
10-10-1964

10-10-1964
10-10-1964
10-10-1964

10-10-1964

10-10-1964

10-10-1964
10-10-1964
10-10-1964

10-10-1964
10-10-1964
10-10-1964

10-10-1964

10-10-1964

10-10-1964

Demande formulée par Madame COURTIER

Le 27 mai 2019

Melle COURTIER
6 villa Perreur
B.A.L N°7
75 020 PARIS

Monsieur MICHEL
Société dionysienne de copropriété
127 rue Gabriel Péri
BP 211
93523 SAINT-DENIS CEDEX

Paris, le 27 mai 2019

Vos réf. : copropriété 09277

LRAR

Objet : complément à l'Ordre du jour de l'AGO 2019



Monsieur,

La résolution N° 21 de l' AGO 2009 « *le cahier des charges du ravalement sera établi en partenariat avec le CS et les copropriétaires* » n'ayant pas respectée, en application de l'article 10 du décret N° 67- 223 du 17 mars 1967, je vous demande d'inscrire à l'OJ de l'AGO 2019 les résolutions suivantes en respectant la formulation et en les plaçant dans l'ordre du débat :

1/- Concernant le FINANCEMENT DU RAVALEMENT, l'AG décide de fixer le calendrier des appels de fonds aux échéances suivantes, **en conformité avec l'article 14-2 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur l'échelonnement obligatoire des appels de fonds:**

- 30% au démarrage du chantier
- 35% à la moitié des travaux
- Le solde à la réception des travaux (paiement 30 jours fin de mois)

2/- Concernant les diverses OPÉRATIONS LIÉES au RAVALEMENT, l'AG demande aux entreprises élues **de faire figurer sur chaque devis :**

a/- date de début du chantier et durée estimée

b/- référence des produits utilisés

c/- la durée de garantie (10 ans, 2 ans, ou sans garantie) qui dépend des produits et procédés employés,

- du ravalement des façades carrelées, si réalisé par « encapsulage »
- de l'isolation des 2 toits-terrasses,
- de l'isolation des 6 terrasses privatives dallées à ciel-ouvert, (182 m2)
- de l'isolation du sol des balcons non carrelés
- de la réparation ou remplacement des parties métalliques manquantes des garde-corps

d/- l' AG demande aux entreprises élues par l' AG d'établir **des devis pour chaque opération :**

- Ravalement façade carrelées
- Ravalement façades bétonnées : choix des couleurs

- Sol des balcons (résine sur sols non carrelés) à **partir des surfaces exactes sur plans du promoteur SEFIMA, transmis aux membres du CS et au Syndic SDC par mail du 08/02/2019**

- Sol des terrasses privatives des 6 appartements concernés

e/ - l' AG décide de **préserver tel quel le sol carrelé des balcons**, déjà isolés en outre par 2 couches de résine lors du précédent ravalement, aucun défaut d'étanchéité n'ayant été ni signalé, ni constaté par aucun expert.

f/ - l' AG demande une **expertise des sols des 6 terrasses privatives dallées et à ciel-ouvert** qui ont fait l'objet d'un signalement d'infiltrations sur le PV de l' AG 2016 point 17.

g/- l' AG demande que soit **remplacés** tout ou parties métalliques manquantes des garde-corps rendus ainsi dangereux.

h/ L' AG décide sur le principe qu'elle prendra **vote sur chacun des postes** constituant le dossier travaux . Ainsi devront être votés **séparément** les postes :

- façades,
- sol des balcons, (414 m2 de 46 appartements)
- garde-corps
- sol des 6 terrasses privatives (182 m2) dallées à ciel-ouvert,
- sol des 2 toit-terrasses...

Chaque vote se fera sur la base des différents devis établis selon le principe de mise en concurrence des marchés. »

i/- l' AG demande que les entreprises élues par l' AG prévoient la prise en charge de la dépose, protection, entreposage et repose **des stores banne en tissu des balcons**.

3/ Concernant l'ascensoriste, vu les délais de dépannages de plusieurs semaines, la panne non réparée depuis des mois au N° 6 (accès impossible au 2^{ème} sous-sol), l'AG demande la résiliation du contrat avec ORONA et demande au CS avec la collaboration des copropriétaires, de chercher un autre ascensoriste parmi les PME avec l'aide de « Copropriété Services » de l' ARC et / ou de l' ANAP (l'Association nationale des PME des ascenseurs). (3 devis de contrat simple demandés).

Je vous prie de bien vouloir agréer, monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Demande formulée par Monsieur SAIDEMANN

**Le 1er juin 2019 (non confirmée par R-AR au 03 juin,
mise sous pli des convocations)**

Bernard et Suzanne SAIDEMANN
114, Avenue Philippe Auguste
Bât. A – Boîte 16G
75011 PARIS
Tél : 06.84.82.34.14
Email : suzanne.saidemann@hotmail.fr

Paris, le 1^{er} juin 2019

Concerne : Situation financière
du Cabinet SDC

Monsieur Thierry MICHEL
S D C
127, rue Gabriel Péri

93523 SAINT-DENIS CEDEX

Lettre recommandée A.R. + mail

Copie à : – Conseil Syndical (par mail
– Aux copropriétaires (par mail)

Monsieur,

Par mon mail du 22 avril dernier et lettre recommandée A.R. expédiée à la même date, je vous demandais d'inscrire à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée Générale Annuelle, deux résolutions (*refus de régler tous honoraires éventuellement réclamés par Mme BLANCHARD, architecte*).

Je vous demande de bien vouloir ajouter UNE TROISIEME RESOLUTION qui est une note d'information aux copropriétaires (sans vote). Elle doit enchaîner les deux propositions précédentes.

Je vous en remercie et vous prie d'agréer, Monsieur, mes sentiments les plus distingués.

A L'ATTENTION DES COPROPRIETAIRES

NOTE D'INFORMATION

**(INCLUDE DANS L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE, STATUANT SUR
LES COMPTES ET LA SITUATION DE LA COPROPRIETE DE L'EXERCICE 2018
DU 4/6 VILLA PERREUR A PARIS (75020))**

Cette note de synthèse a pour objectif d'informer les copropriétaires sur la situation financière de la Société SDC avec quelques chiffres clés (pour les périodes du 28 février 2015 au 28 février 2018 – comptes provisoires –), qui démontrent une situation fragile.

Nous sommes à la veille de travaux importants et coûteux ; il appartient donc à chacun de se faire son opinion, à cette heure...

SITUATION FINANCIERE DU CABINET S.D.C.

1. Ci-après, copie partielle du mail adressé par Mr B. SAIDEMANN, copropriétaire (Expert-comptable et anciennement Commissaire aux Comptes – Cour d'Appel de Paris) le 26/03/2019 à Mr P. CHARLE du Conseil Syndical:

« Lors du dépôt annuel des comptes arrêtés au 28/2/2018, au greffe du Tribunal de Bobigny, la Sté SDC a déposé concomitamment UNE DÉCLARATION DE CONFIDENTIALITÉ rendant impossible à tout tiers de consulter ses comptes.

POURQUOI CETTE OPACITÉ qui témoigne d'une volonté de « cacher » ses résultats au 28/02/2018 ? Il convient de rappeler que les résultats des exercices au 28/02/2016 et particulièrement au 28/02/2017 sont pour le moins inquiétants pour la vie de cette entreprise.

2. Suite aux constats de Mr SAIDEMANN, le Conseil Syndical a demandé à Mr T. MICHEL s'il accepterait de le recevoir afin de relever des chiffres-clés de son activité. Mr T. MICHEL a accepté (*sans qu'il en ait l'obligation*). Mr SAIDEMANN s'est donc rendu à son Cabinet le mercredi 10/04/2019. Les documents comptables et juridiques de SDC demandés lui ont été fournis.

(N.B. : L'intervention de Mr SAIDEMANN ne consistait pas à contrôler les comptes SDC, ni à les réviser ou faire un audit, mais de relever quelques chiffres les plus parlants sur l'activité de l'entreprise...).

Les constats sont les suivants :

a) Exercice de 12 mois arrêté au 28/02/2018.

La publication de ces comptes a fait l'objet d'une rétention d'information par une « déclaration de confidentialité » auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Bobigny.

Exercice 2017/2018 :

- Chiffre d'affaires :	510.885 €	(quasi-identique à celui de 2016/2017)
- <u>Perte</u> d'exploitation :	60.042 €	
- <u>Perte</u> nette comptable :	82.869 €	

A LA LECTURE DE CES RESULTATS INQUIETANTS, ON COMPREND DESORMAIS POURQUOI SDC (VIA SON GERANT) A PROCÉDE DE TELLE SORTE QU'ILS NE PUISSENT ÊTRE CONSULTÉS.

b) Comptes PROVISOIRES de l'exercice de 12 mois arrêtés au 28/02/2019 (en cours d'élaboration)

Une situation comptable succincte a été présentée :

- Chiffre d'affaires :	584.175 €	
- Hausse de :	73.290 €	par rapport à 2017/2018
- Il reste inférieur de :	16.309 €	par rapport à 2015/2016
- et inférieur de	146.356 €	par rapport à 2014/2015
- Résultat d'exploitation et net comptable de l'ordre de :	+ 2.400 €	

c) Les résultats cumulés des 3 derniers exercices (dont celui provisoire au 28/02/2019) se MONTENT A UNE PERTE DE L'ORDRE DE 143.000 €.

Les pertes cumulées impactent les capitaux propres. Ils restent néanmoins positifs pour 57.327 € au 28/02/2019. Le capital de départ (72.500 €) est également impacté par ces pertes, tout en restant dans les conditions légales prévues par la loi (art. 223-42 du Code de Commerce). Les réserves - composantes des capitaux propres - ont été toutes utilisées pour compenser les pertes cumulées.

LE RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU GERANT DE LA SDC, AU 28/02/2018 FAIT PLUSIEURS COMMENTAIRES SUR LA SITUATION DELICATE DE LA SOCIÉTÉ. LA BAISSSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES SERAIT DUE (SELON L'ARGUMENT ÉVOQUÉ PAR SDC) À L'IMPOSSIBILITÉ DE REFACTURER, DEPUIS 2015, LES FRAIS INFORMATIQUES. CETTE MENTION POURTANT SIGNIFICATIVE N'EST PAS ÉVOQUÉE DANS LE RAPPORT DU GERANT...

IL RESSORT, À LA LECTURE DE CES CHIFFRES, QUE L'ENTREPRISE SDC PRÉSENTE UNE CERTAINE FRAGILITÉ, NONOBTANT SES ASSURANCES PROFESSIONNELLES OBLIGATOIRES SOUSCRITES.