

N° Mandat: 09294
Convocation émise : 24/07/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

5 Rue du Chevalier de la Barre
93350 LE BOURGET

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 17 septembre 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
Cave commune 9294
5 Rue du Chevalier de la Barre
93 LE BOURGET

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).....	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).....	6
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).....	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 ().....	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 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire.....	8
14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire.....	8
14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables.....	9
15 - Compte rendu sur les travaux votés. ().....	9
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.	9
16.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. (article 24).....	9
16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. ().....	10
17 - Examen des devis de rénovation de la résidence . ().....	10
17.1 - Décision de réaliser les travaux d'étanchéité des terrasses hautes. (article 24).....	10
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	11
17.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24).....	11
17.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24).....	11
17.5 - Décision de réaliser les travaux ravalement avec I.T.E. (isolation thermique par l'extérieur). (article 24).....	12
17.6 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	13
17.7 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24).....	13
17.8 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24).....	14
17.9 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	14

18 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24).....	15
18.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24	15
19 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24).....	16
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. ()	16
21 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	17
22 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()	17
23 - Vie de la résidence. ()	17

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 24/07/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 5 Rue du Chevalier de la Barre 93350 LE BOURGET se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 17 septembre 2019 à 19:00 - Lieu : Cave commune 9294 - 5 Rue du Chevalier de la Barre 93 LE BOURGET

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	4110
Total des présents et des représentés	5890
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 23 copropriétaire(s) sur 40 représentant 5890 / 10000, 17 copropriétaire(s) représentant 4110 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. ALLYJAUN Naushad (255), M. ANANOU GEORGES (265), M. ARIF MOHAMMAD (255), M. BEN ISMAÏL Riad (240), M. BORDIER ALAIN (255), M. BOUTILLON Jean-Pierre (305), M. CADOT BERTRAND (265), M. COUBARD Jean-Alain (210), M. GOURVIL Jean-François (240), M. KILIC Yuksel (305), M. LAFIN JEAN-MICHEL (240), M. LE BIHAN Daniel (240), M. LEPREGASSIN Jean Louis (305), M. LEROUX - VACCAREZZA (305), M. MAO Songliu (305), M. QU Linyao (305), M. RAZAFINDRALAMBO ROMUALD (255), M. TALBI KEVIN (305), M. VIMALARAJAN THEVARAJAH (200), Mlle BROSSAUD Annick (155), Mme MERT (240), Mme REYMANN (185), Mme YERFAA Oumkeltoum (255).

Copropriétaires absents et non représentés

M. AMAZAN CLAUDE (240), M. BEBI BOTO Alain (210), M. CADEVALL Francis (210), M. CAI Lanyin (265), M. CAMKIRAN HAYRI (255), M. CHENG Xuetu (265), M. DEVAUX Olivier (240), M. DIAKITE KALILLOU (210), M. GHAMMAM Mohamed (255), M. JI Yonggchao (240), M. SONG Xiaotong (265), M. SY CHHAN (295), M. VIRONDA MICHEL (210), Mlle SALESSE-KRAST Marie - France (265), Mme ARNULF JANETTE (210), Mme JACQUOT BENEDICTE (210), Mme MONDOLONI Odile (265).

Copropriétaires entrés en cours de période

M. AMAZAN CLAUDE (240), M. CADEVALL Francis (210), M. CAI Lanyin (265), M. CHENG Xuetu (265), M. DEVAUX Olivier (240), M. GHAMMAM Mohamed (255).

Copropriétaires sortis en cours de période

M. LEROUX - VACCAREZZA (305).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Madame BOUTILLON.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 23 copropriétaire(s) totalisant 5890 / 5890

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés : M. DEVAUX Olivier (240) à 19:16.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 6130 tantièmes, représentant 24/40 copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Madame KILIC

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 24 copropriétaire(s) totalisant 6130 / 6130

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 BATIMENT (CB))

Pour 24 copropriétaire(s) totalisant 6130 / 6130

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.

- Les principaux axes d'activité sont résumés.

Sont entrés : M. AMAZAN CLAUDE (240) à 19:29, M. CAI Lanyin (265) à 19:29, M. CHENG Xuetu (265) à 19:29, M. GHAMMAM Mohamed (255) à 19:30.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 7155 tantièmes, représentant 28/40 copropriétaires.

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 BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7155 / 7155

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 110.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 27.500,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7155 / 7155

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 110.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 27.500,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7155 / 7155

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 €.

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

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7155 / 7155

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 BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7155 / 7155

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mmes BOUTILLON, KILIC, M COUBARD, GOURVIL, LAFIN, LEROUX.

Présente sa démission : Monsieur COUBARD.

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^{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.

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.

14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Mademoiselle Marie-France SALESSE-KRAST, C/O Isabelle BRITON BP 56 Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs – 75921 Paris 19

Devenu sans objet par le règlement intégral des sommes dues.

14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Mademoiselle Marie-France SALESSE-KRAST, C/O Isabelle BRITON BP 56 Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs – 75921 Paris 19

Devenu sans objet par le règlement intégral des sommes dues.

14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Mademoiselle Marie-France SALESSE-KRAST, C/O Isabelle BRITON BP 56 Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs – 75921 Paris 19

Devenu sans objet par le règlement intégral des sommes dues.

15 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- Tous les travaux votés ont été réalisés.

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

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

16.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

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

Et après en avoir délibéré ;

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

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 7155

Copropriétaires ayant voté contre

ALLYJAUN Naushad (M.) (255), AMAZAN CLAUDE (M.) (240), ANANOU GEORGES (M.) (265), ARIF MOHAMMAD (M.) (255), BEN ISMAÏL Riad (M.) (240), BORDIER ALAIN (M.) (255), BOUTILLON Jean-Pierre (M.) (305), BROSSAUD Annick (Mlle) (155), CADOT BERTRAND (M.) (265), CAI Lanyin (M.) (265), CHENG Xuetu (M.) (265), COUBARD Jean-Alain (M.) (210), DEVAUX Olivier (M.) (240), GHAMMAM Mohamed (M.) (255), GOURVIL Jean-François (M.) (240), KILIC Yuksel (M.) (305), LAFIN JEAN-MICHEL (M.) (240), LE BIHAN Daniel (M.) (240), LEPREGASSIN Jean Louis (M.) (305), LEROUX - VACCAREZZA (M.) (305), MAO Songliu (M.) (305), MERT (Mme) (240), QU Linyao (M.) (305), RAZAFINDRALAMBO ROMUALD (M.) (255), REYMANN (Mme) (185), TALBI KEVIN (M.) (305), VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200), YERFAA Oumkeltoum (Mme) (255).

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 rénovation de la résidence . ()

L'assemblée générale prend connaissance du rapport et du tableau de synthèse rédigé par le Maître d'œuvre, Madame BLANCHARD du cabinet Chb Architecture.

17.1 - Décision de réaliser les travaux d'étanchéité des terrasses hautes. (article 24)

- * ENERPUR : 55.500,91 € TTC + 9.621,27 € TTC (garde-corps) DONT 1.716,00 € TTC (base de vie)
- * MAIGNE : 63.555,90 € TTC + 12.409,65 € TTC (garde corps) + 2.316,18 € TTC (base de vie)

Madame BLANCHARD, Maître d'œuvre, expose le projet dans le détail.

L'assemblée générale après avoir :

- Entendu le Maître d'œuvre sur le projet.
- 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 de rénovation de la résidence (façade et étanchéité).

Retient : - la proposition présentée :

- par l'entreprise ENERPUR pour un montant de 55.500,91 € TTC + 9.621,27 € TTC pour les garde-corps et + 3.000,00 € au titre des aléas VMC et autres sujétions (valeur 09/2019) 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 BATIMENT (CB))

Pour 27 copropriétaire(s) totalisant 6955 / 6955

Se sont abstenus

VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200).

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

17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

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

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 27 copropriétaire(s) totalisant 6955 / 6955

Se sont abstenus

VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200).

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

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

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

Elle décide de la souscription de cette garantie et provisionne une somme de 3.000,00 euros T.T.C. à parfaire.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7155 / 7155

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 l'intervention d'un :

412 

- maître d'œuvre
- coordonnateur Sécurité Protection de la Santé.

Elle décide que la maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonnateur Sécurité Protection de la Santé sera assuré(e) par le Cabinet CHB Architecture pour un montant de 10 % TTC du montant TTC du marché.

Elle décide que la coordination Sécurité Protection de la Santé sera assuré(e) par (à définir) pour un montant de 2 % TTC du montant TTC du marché (sur proposition du maître d'œuvre).

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7155 / 7155

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont sortis : M. LEROUX - VACCAREZZA (305) à 20:24.

Sont entrés : M. CADEVALL Francis (210) à 21:11.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 7060 tantièmes, représentant 28/40 copropriétaires.

17.5 - Décision de réaliser les travaux ravalement avec I.T.E. (isolation thermique par l'extérieur). (article 24)

Cf tableau de l'Architecte :

- BECHET	493.692,10 €
- SEPIE	566.038,66 €
- ALESIA	651.619,98 €
- LADUNE	638.789,80 €

L'assemblée générale après avoir :

- Entendu le Maître d'œuvre sur le projet.
- 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 de rénovation de la résidence (façade et étanchéité).

Retient : - la proposition présentée :

- par l'entreprise SEPIE pour un montant de 566.038,66 € TTC (valeur 09/2019) 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 BATIMENT (CB))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 5000 / 5860

Copropriétaires ayant voté contre

BROSSAUD Annick (Mlle) (155), CADOT BERTRAND (M.) (265), DEVAUX Olivier (M.) (240), VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200).

Se sont abstenus

ALLYJAUN Naushad (M.) (255), BEN ISMAÏL Riad (M.) (240), CADEVALL Francis (M.) (210), GOURVIL Jean-François (M.) (240), YERFAA Oumkeltoum (Mme) (255).

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

17.6 - 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 BATIMENT (CB))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 5000 / 5860

Copropriétaires ayant voté contre

BROSSAUD Annick (Mlle) (155), CADOT BERTRAND (M.) (265), DEVAUX Olivier (M.) (240), VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200).

Se sont abstenus

ALLYJAUN Naushad (M.) (255), BEN ISMAÏL Riad (M.) (240), CADEVALL Francis (M.) (210), GOURVIL Jean-François (M.) (240), YERFAA Oumkeltoum (Mme) (255).

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

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

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

Elle décide de la souscription de cette garantie et provisionne une somme de 15.000,00 euros T.T.C. à parfaire.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 5000 / 5860

42 7

Copropriétaires ayant voté contre
BROSSAUD Annick (Mlle) (155), CADOT BERTRAND (M.) (265), DEVAUX Olivier (M.) (240),
VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200).

Se sont abstenus
ALLYJAUN Naushad (M.) (255), BEN ISMAÏL Riad (M.) (240), CADEVALL Francis (M.) (210),
GOURVIL Jean-François (M.) (240), YERFAA Oumkeltoum (Mme) (255).

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

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

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés ci-dessus nécessitent l'intervention d'un :

- maître d'œuvre
- coordonnateur Sécurité Protection de la Santé.

Elle décide que la maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonnateur Sécurité Protection de la Santé sera assuré(e) par le Cabinet CHB Architecte pour un montant de 10 % TTC du montant TTC du marché.

Elle décide que la coordination Sécurité Protection de la Santé sera assuré(e) par (à définir) pour un montant de 2 % TTC du montant TTC du marché (sur proposition du maître d'œuvre).

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 5000 / 5860

Copropriétaires ayant voté contre
BROSSAUD Annick (Mlle) (155), CADOT BERTRAND (M.) (265), DEVAUX Olivier (M.) (240),
VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200).

Se sont abstenus
ALLYJAUN Naushad (M.) (255), BEN ISMAÏL Riad (M.) (240), CADEVALL Francis (M.) (210),
GOURVIL Jean-François (M.) (240), YERFAA Oumkeltoum (Mme) (255).

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

17.9 - 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 :

POUR LES TRAVAUX D'ETANCHEITE TERRASSE : Cette somme sera appelée en quatre fois et exigible pour les 01/10, 01/11, 01/12 et 01 janvier 2020 par quart.

POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT I.T.E. : Cette somme sera appelée en une seule fois et exigible pour le 01 janvier 2020 dans leur totalité.

Seront considérés comme réguliers les copropriétaires qui auront adhéré au prêt collectif dont le vote se déroulera après la mise en place des conditions de prêt de BPCE (Banque Populaire Caisse d'Épargne).

De même les copropriétaires qui auront justifié de la disponibilité des fonds au syndic pour cette date.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 5000 / 5860

Copropriétaires ayant voté contre
BROSSAUD Annick (Mlle) (155), CADOT BERTRAND (M.) (265), DEVAUX Olivier (M.) (240),
VIMALARAJAN THEVARAJAH (M.) (200).

Se sont abstenus

ALLYJAUN Naushad (M.) (255), BEN ISMAÏL Riad (M.) (240), CADEVALL Francis (M.) (210),
GOURVIL Jean-François (M.) (240), YERFAA Oumkeltoum (Mme) (255).

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

18 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)

Conformément à l'article 176 de la Loi Elan qui dispose que dans les deux ans de la promulgation de la Loi le Syndicat des Copropriétaires doit notifier l'accord du Syndicat des copropriétaires pour le transfert de propriété des colonnes sans contrepartie financière à ENEDIS.

A défaut le Syndicat des copropriétaires restera propriétaire de l'ouvrage et en assumer les frais d'entretien.

Après débat de l'assemblée générale il est décidé de donner mandat au Syndic pour notifier l'accord du Syndicat des copropriétaires pour le transfert de propriété de la colonne montante sans contrepartie financière à Enedis conformément au formalisme attendu par le médiateur de l'énergie.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7060 / 7060

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 BATIMENT (CB))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 7060

Copropriétaires ayant voté contre

ALLYJAUN Naushad (M.) (255), AMAZAN CLAUDE (M.) (240), ANANOU GEORGES (M.) (265),
ARIF MOHAMMAD (M.) (255), BEN ISMAÏL Riad (M.) (240), BORDIER ALAIN (M.) (255),
BOUTILLON Jean-Pierre (M.) (305), BROSSAUD Annick (Mlle) (155), CADEVALL Francis (M.)

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.

21 - 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 BATIMENT (CB))

Pour 28 copropriétaire(s) totalisant 7060 / 10000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

- Digicode à rénover : sera effectué par le conseil syndical.

23 - Vie de la résidence. ()

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 22:25.

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".