

N° Mandat: 09480
Convocation émise : 02/10/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

295 Av. Jean Jaurès
93700 DRANCY

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 31 octobre 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9480 Salle PETIEU
Rue Petieu
93700 DRANCY

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)	5
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.)	6
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24).....	6
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24).....	7
9 - Conformément à l'article 2 de la Loi du 31 décembre 1985, l'Assemblée aura à déterminer les modalités de consultation des pièces justificatives des charges. ()	7
10 - 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
11 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)	8
12 - Désignation des membres du conseil syndical ()	8
13 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; ()	8
14 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ()	9
15 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ().....	9
16 - Compte rendu sur les travaux votés. ()	9
17 - Examen des devis de remplacement des revêtements de sol du niveau 0 au niveau R+4 ()	9
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 Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017.....	11
18.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. (article 24).....	12
18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. ()	12
19 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)	13
19.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24	13
20 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)	13
21 - 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

22 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25)	14
23 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ().....	15
24 - Vie de la résidence. ()	15

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 02/10/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 295 Av. Jean Jaurès 93700 DRANCY se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 31 octobre 2019 à **19:00** - Lieu : 9480 Salle PETIEU - Rue Petieu 93700 DRANCY

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	6467
Total des présents et des représentés	3533
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 18 copropriétaire(s) sur 51 représentant 3533 / 10000, 33 copropriétaire(s) représentant 6467 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. ABOKATMA (107), M. BALZANO Marc (208), M. CHASSAN Christophe (159), M. DHIAB (282), M. FILLONNEAU Anaël (301), M. GOMES AGUIAR (200), M. GUISSOUMA Chawki (156), M. MAGNAGHI (166), M. MEROUR Emeric (119), M. MUNTUMOSI (291), M. POLAT Musa (208), M. RANAIVOMANANA Misa (159), M. REZKALLAH Amar (108), M. RODRIGUES DA CONCEICAO Paulo (397), M. SERMANSON (190), Mme FRANCOIS Monique (166), Mme NAUD Christelle (149), Mme RANAIVOMANANA Hobby (167).

Copropriétaires absents et non représentés

M. ABDEREMANI Ibrahim (302), M. ADEL (218), M. AGUEMON Amir (147), M. AIT ATMANE (99), M. AIT ATMANE (152), M. AMCHTER Brahim (342), M. ANDRE Eric (103), M. BAMBA Inza (154), M. BRUNEAU (228), M. COULOMB Valentin (153), M. DA SILVA Alexandre (105), M. FAURE (120), M. FRAICHE Ammar (165), M. LIGARTHAN (170), M. LIM Stevie (310), M. MERLIN Philippe (207), M. TAING (115), M. TISSOUKAI Tahar (163), M. VALQUIN Sébastien (147), Mme ACHARKI (172), Mme BONNEFOI (138), Mme DIVIALLE Sylvia (148), Mme FERRY Anne (140), Mme JOURDAIN Valérie (151), Mme KORICHI (135), Mme MISSI Sonia (163), Mme TAHAR Meriem (184), Mme THIRUNAVUKKARASU (140), Mme VEMBA Andy (212), Mme YAOU Shéra (163), Office OPH DE DRANCY (657), S.C.C.V. DRANCY L'AVENUE (308), VILLE DE DRANCY (356).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur DHIAB

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

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 RANAIVOMANA

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

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 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

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) :

Il sera rappelé au promoteur ses engagements :

- Effectuer la peinture au sol des 2 niveaux après la réalisation du cuvelage qui se terminera en décembre 2019.
- Prendre en charge les charges 2018 de sous-sol compte-tenu des nuisances occasionnées et retards de livraison du niveau -2 notamment

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 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.)

L'assemblée générale renouvelle en qualité de syndic :

- **La Dionysienne de Copropriétés** – S.A.R.L. au Capital de 72.500,00 €, ayant son siège social à SAINT-DENIS, 127, rue Gabriel Péri, titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 9301 2016 000 010 696

, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine Saint Denis et garanti par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET DE CAUTIONS, dont le siège social est 128, rue de la Boétie – 75008 – PARIS pour un montant au jour de la présente assemblée de 2.500.000,00 €..

La Dionysienne de Copropriétés est élue Syndic pour la durée restant à courir jusqu'à l'assemblée générale destinée à approuver les comptes de l'exercice 201 qui devra se tenir avant le 30 juin 201.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 10000

La résolution est rejetée à la majorité 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.

La résolution est adoptée à la unanimité des copropriétaires.

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

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+1) est accepté à la somme de 55.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 13.750,00 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 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+2) est accepté à la somme de 60.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 15.000,00 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 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - Conformément à l'article 2 de la Loi du 31 décembre 1985, l'Assemblée aura à déterminer les modalités de consultation des pièces justificatives des charges. ()

Depuis la loi ALUR, à compter du 1^{er} avril 2016, les modalités à respecter sont fixées par un décret en Conseil d'État du 30 décembre 2015.

Les pièces justificatives des charges de l'exercice écoulé peuvent toujours être consultées sur rendez-vous durant la période qui précède l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à approuver les comptes, dans les bureaux de réception du Syndic au 127, rue Gabriel Péri - SAINT DENIS, sur rendez-vous, entre la réception de la convocation par les copropriétaires et le jour de l'assemblée générale.

Dans le cas particulier de votre Syndicat, et au-delà de la Loi ALUR, La Dionysienne de Copropriétés continuera à communiquer au Conseil Syndical la copie des factures de l'exercice soumis à approbation à votre Conseil Syndical.

p.s. ce point ne figurera plus à l'ordre du jour des prochaines Assemblées générales, la Loi étant d'ordre public.

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

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)

Le montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, est fixé à la somme de 1.500,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

12 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mmes FRANCOIS, ACHARKI, BONNEFOI, RANAIVOMANANA, Mrs CHASSAN, FILLONNEAU, RODRIGUES DA CONCEICAO (Président)

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.

13 - 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 suscitée.

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.

14 - 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.

15 - 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.

Il rappelle également :

- qu'il agit pour préserver l'harmonie des parties communes : stores, carrelages, rappel des interdictions de toucher aux parties communes (le store du locataire du rez de chaussée devra être enlevé)

16 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- Vidéoprotection : chantier achevé. Une box sera installée pour permettre une visualisation à distance des grosses incivilités.

17 - Examen des devis de remplacement des revêtements de sol du niveau 0 au niveau R+4 ()

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

- FRANQUERIC 13 002,00 euros (moquette surface vérifiée) 310 m2

- | | |
|--------------------------------|---|
| - TAPIS SAINT MACLOU
350 m2 | 12 381,24 euros (moquette surface vérifiée) |
| - KOM BTP
vérifiée) | 11 242,00 euros (moquette surface non |
| - KOM BTP | 22 770,00 euros) (revêtement PVC) 345 m2 |
| - FRANQUERIC | 27 038,00 euros (revêtement PVC) 370 m2 |

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 TAPIS SAINT MACLOU pour un montant de 12.381,24 € TTC (valeur 12/2018) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% ou égale par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 2 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 15 copropriétaire(s) totalisant 3059 / 3533

Copropriétaires ayant voté contre

FRANCOIS Monique (Mme) (166), GOMES AGUIAR (M.) (200), REZKALLAH Amar (M.) (108).

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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour 16 copropriétaire(s) totalisant 3259 / 3533

Copropriétaires ayant voté contre
FRANCOIS Monique (Mme) (166), REZKALLAH Amar (M.) (108).

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

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 : exigible en une seule fois, pour la totalité au 01/01/2020 (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 3059 / 3533

Copropriétaires ayant voté contre
FRANCOIS Monique (Mme) (166), GOMES AGUIAR (M.) (200), REZKALLAH Amar (M.) (108).

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

18 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 e 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.

18.1 - 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 / 3533

Copropriétaires ayant voté contre

ABOKATMA (M.) (107), BALZANO Marc (M.) (208), CHASSAN Christophe (M.) (159), DHIAB (M.) (282), FILLONNEAU Anaël (M.) (301), FRANCOIS Monique (Mme) (166), GOMES AGUIAR (M.) (200), GUISSOUMA Chawki (M.) (156), MAGNAGHI (M.) (166), MEROUR Emeric (M.) (119), MUNTUMOSI (M.) (291), NAUD Christelle (Mme) (149), POLAT Musa (M.) (208), RANAIVOMANANA Hoby (Mme) (167), RANAIVOMANANA Misa (M.) (159), REZKALLAH Amar (M.) (108), RODRIGUES DA CONCEICAO Paulo (M.) (397), SERMANSON (M.) (190).

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

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

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).

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

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

19.1 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 / 3533

Copropriétaires ayant voté contre

ABOKATMA (M.) (107), BALZANO Marc (M.) (208), CHASSAN Christophe (M.) (159), DHIAB (M.) (282), FILLONNEAU Anaël (M.) (301), FRANCOIS Monique (Mme) (166), GOMES AGUIAR (M.) (200), GUISSOUMA Chawki (M.) (156), MAGNAGHI (M.) (166), MEROUR Emeric (M.) (119), MUNTUMOSI (M.) (291), NAUD Christelle (Mme) (149), POLAT Musa (M.) (208), RANAIVOMANANA Hoby (Mme) (167), RANAIVOMANANA Misa (M.) (159), REZKALLAH Amar (M.) (108), RODRIGUES DA CONCEICAO Paulo (M.) (397), SERMANSON (M.) (190).

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

20 - 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 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 3533

Copropriétaires ayant voté contre

ABOKATMA (M.) (107), BALZANO Marc (M.) (208), CHASSAN Christophe (M.) (159), DHIAB (M.) (282), FILLONNEAU Anaël (M.) (301), FRANCOIS Monique (Mme) (166), GOMES AGUIAR (M.) (200), GUISSOUMA Chawki (M.) (156), MAGNAGHI (M.) (166), MEROUR Emeric (M.) (119), MUNTUMOSI (M.) (291), NAUD Christelle (Mme) (149), POLAT Musa (M.) (208), RANAIVOMANANA Hoby (Mme) (167), RANAIVOMANANA Misa (M.) (159), REZKALLAH Amar (M.) (108), RODRIGUES DA CONCEICAO Paulo (M.) (397), SERMANSON (M.) (190).

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

21 - 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 nécessaire pour procéder au recouvrement des sommes dues.

Le signalement des désordres techniques ou comportementaux interviendra soit sous forme de courrier co-signé par au moins deux Copropriétaires, le Président du Conseil Syndical ou le Gardien.

Toute tentative d'intimidation auprès des déclarants donnera lieu immédiatement à un dépôt de plainte auprès de Monsieur le Procureur de la République afin qu'une suite pénale soit donnée à ces exactions.

22 - 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 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 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 18 copropriétaire(s) totalisant 3533 / 3533

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

- Aménagement de la parcelle située à la sortie véhicule (ancien bureau de vente)
- Il sera envisagé la mise en place d'un balai en bas de porte du sas d'entrée.
- Il sera posé un tapis à chaque entrée (2)
- Le syndic tentera d'obtenir le certificat de conformité de la résidence.

24 - Vie de la résidence. ()

- Réaction face aux incivilités : plaintes systématiques et visualisation à distance des auteurs pour suite à donner.
- Questions vers la Mairie de DRANCY :
 - Utilisation du local vacant du rez de chaussée.
 - Aménagement en sécurité de la voirie à la sortie des véhicules.
- Il sera demandé à la Mairie l'enlèvement du poteau en bois qui présente un risque pour la sécurité des appartements (angle de la rue)
- Les brise vues sont autorisés exclusivement aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage de couleur marron et devront être remplacés autant de fois que nécessaire, et à première demande du syndic, lorsque l'aspect ne valorisera plus l'ensemble résidentiel.
- Il est rappelé que les jardins sont d'agrément et sont interdits les cabanes, les ateliers, les piscines et spa laissés en permanence (plus de 8 jours).
- Une déclaration de sinistre sera effectuée pour la contrepente constatée sur le balcon du 1^{er} étage (M. DHIAB)

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:32

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

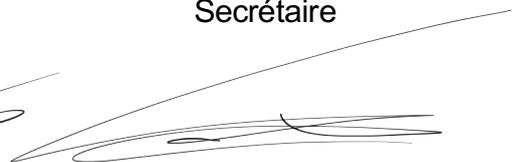
Président(e) de séance



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".