

N° Mandat: 09463
Convocation émise : 09/09/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

6 Rue DU 4 SEPTEMBRE
93200 SAINT DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 8 octobre 2019 à 19:00

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

RAPPEL DES TEXTES :

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

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

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

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

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

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

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

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

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

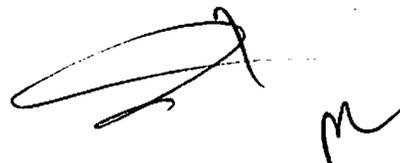
1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

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



ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	5
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ().....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	5
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.).....	5
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24).....	6
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24).....	6
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. (article 24).....	6
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).....	7
12 - Désignation des membres du conseil syndical ().....	7
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. ().....	8
15 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ().....	8
16 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24.8	
16.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	9
16.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	10
17 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	
.....	10
17.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	11
17.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	12
18 - Compte rendu sur les travaux votés. ().....	12
19 - Décision de modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété selon le projet de modificatif joint. (article 25).....	12
20 - Examen des devis de réfection des planchers hauts des caves (totalité) ().....	13
20.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	13
20.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	14
20.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24).....	14
20.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24).....	14
20.5 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	14



21 - Examen des devis de réfection des planchers hauts des caves (uniquement le 11 sur 30 m2) (article 24).....	15
21.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	15
21.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)	15
21.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24).....	15
21.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24).....	15
21.5 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	16
22 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)	16
22.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24	16
23 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)	16
24 - 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. ().....	17
25 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	17
26 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ().....	17
27 - Vie de la résidence. ()	18



PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 09/09/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 6 Rue DU 4 SEPTEMBRE 93200 SAINT DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 8 octobre 2019 à 19:00 - Lieu : EURO HOTEL (ex Sovereign) - 100 Rue Gabriel Péri 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	4404
Total des présents et des représentés	5596
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 5 copropriétaire(s) sur 14 représentant 5596 / 10000, 9 copropriétaire(s) représentant 4404 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. DESGRIPPES PASCAL DOMINIQUE (1179), M. GOUBLAIRE Yan (566), S.C.I. UTOPOLIS (610), Sté FONCIERE PETRUS (2671), Sté SC MCP and CO (570).

Copropriétaires absents et non représentés

M. ALZIARY MAURICE (652), M. BUSIN LEHEC Cedric (603), M. CHEEMA SHAMSHER SINGH (468), M. GUERBAA Mounir (489), M. LAMAZIERE/VADAINÉ (435), M. MONJOL LELLO (62), M. MOURLAS Antoine Jean (573), Mlle MBUNGA-TOTO Nadège (574), Mme LAKHOVSKY Corinne (548).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur PASTOR.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

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 LONGET.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)

Pose sa candidature pour tenir le poste de Secrétaire :

- Thierry MICHEL.

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

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

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

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

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

OBSERVATION(S) :

n.b.

(N) : exercice des comptes soumis à approbation

(N+1) exercice de l'année de tenue de la présente assemblée générale

(N+2) exercice suivant l'année de tenue de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

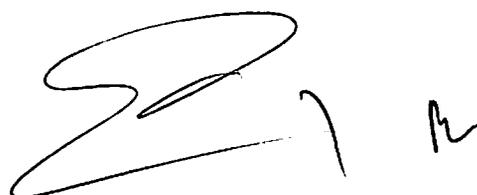
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25.)

L'assemblée générale renouvelle en qualité de syndic :

- La Dionysienne de Copropriétés – S.A.R.L. au Capital de 72.500,00 €, ayant son siège social à SAINT-DENIS, 127, rue Gabriel Péri, titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 9301 2016 000 010 696 , délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine Saint Denis et garanti par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET DE CAUTIONS, dont le siège social est 128, rue de la Boétie – 75008 – PARIS pour un montant au jour de la présente assemblée de 2.500.000,00 €.. La Dionysienne de Copropriétés est élue Syndic pour la durée restant à courir jusqu'à l'assemblée générale destinée à approuver les comptes de l'exercice 2021 qui devra se tenir avant le 30 juin 2022.

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

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



Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 10000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+1) est accepté à la somme de 20.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 5.000,00 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

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 20.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 5.000,00 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

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. (article 24)

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.

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned in the bottom right corner of the page. To its right, there are smaller, less distinct handwritten marks or initials.

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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

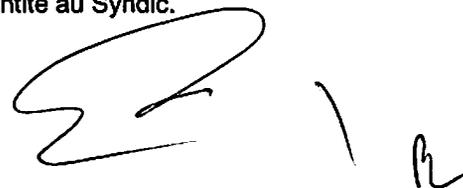
12 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mme LONGET, mme MBUNGA, M. BUSIN, M. PASTOR, Sté FONCIERE PETRUS.

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 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.

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.

⇒ Le Syndic informe les copropriétaires du jugement rendu le 02/10/2019 dans l'affaire l'opposant aux consorts VADAINÉ/LAMAZIÈRE qui donne entière satisfaction au syndicat des copropriétaires majoré de 1.000,00 € de D.I. et 1.000,00 d'art. 700.

16 - 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 :

Monsieur LAMAZIERE Michel, 15/15 bis Rue SUGER – 93200 Saint-Denis
Madame VADAINÉ Isabelle, 17, rue de la Lande – 35430 – ST JOUAN DES GUERETS

Propriétaires des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00018 GRENIER
numéro 00043 APPARTEMENT
numéro 00044 CAVE

- 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 mettre 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16.1 - 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 :

Monsieur LAMAZIERE Michel, 15/15 bis Rue SUGER – 93200 Saint-Denis
Madame VADAINÉ Isabelle, 17, rue de la Lande – 35430 – ST JOUAN DES GUERETS

Propriétaires des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00018 GRENIER
numéro 00043 APPARTEMENT
numéro 00044 CAVE

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 30.000,00.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 procéder 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 40.000,00 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16.2 - 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 :

Monsieur LAMAZIERE Michel, 15/15 bis Rue SUGER – 93200 Saint-Denis
Madame VADAINÉ Isabelle, 17, rue de la Lande – 35430 – ST JOUAN DES GUERETS

Propriétaires des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00018 GRENIER
numéro 00043 APPARTEMENT
numéro 00044 CAVE

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 30.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.
- (option 1) 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - 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 : Monsieur SHAMSHER SINGH CHEEMA, 2 rue Anatole France – 93150 LE BLANC MESNIL



Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00005 CAVE

numéro 00034 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 mettre 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17.1 - 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 : Monsieur SHAMSHER SINGH CHEEMA, 2 rue Anatole France – 93150 LE BLANC MESNIL

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

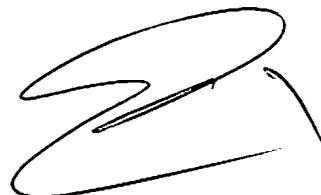
un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00005 CAVE

numéro 00034 APPARTEMENT

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 30.000,00.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 procéder 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 35.000,00 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17.2 - 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 : Monsieur SHAMSHER SINGH CHEEMA, 2 rue Anatole France – 93150 LE BLANC MESNIL

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00005 CAVE

numéro 00034 APPARTEMENT

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 25.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

- (option 1) 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

Les travaux sont suspendus à l'obtention du prêt demandé auprès du crédit foncier qui a cessé ses activités en avril 2019.

La CEIDF (caisse d'épargne ile de France) s'est manifestée en aout pour « rafraîchir » la partie administrative du dossier compte-tenu de leur inertie de traitement.

Le présent procès verbal répondra à leurs attentes et le prêt devrait être libérable avant la fin de la présente année.

19 - Décision de modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété selon le projet de modificatif joint. (article 25)

Les copropriétaires réunis en assemblée générale décident de modifier le règlement de copropriété de la manière suivante :



–Création des lots numéro 47 à 56 et suppression des lots numéro 1,10, 13, 16,45, 47,49 et 50 suivant le projet de modification de l'état descriptif de division en copropriété réalisée par le géomètre Renfer et Venant.

–vente pour une somme symbolique des lots créés aux propriétaires des lots contigus.

Mandat est donné au syndic pour régulariser tous les actes subséquents et intervenir au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires sitôt après avoir purgé le délai d'opposition à la présente assemblée générale prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour ce faire, le syndic ne demandera pas d'honoraires au-delà de la simple vacation pour la signature des actes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 10000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20 - Examen des devis de réfection des planchers hauts des caves (totalité) ()

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

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| - XAPHANE/AR BATIMENT (moins disant) | 144 147,08 € |
| - TECHNIBAT | 156 670,80 € |

20.1 - 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 XAPHANE / AR BATIMENT pour un montant de 144.147,08 € TTC (valeur 01/2019) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 1 mois de la présente assemblée générale.

* précise :

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.



20.2 - 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20.4 - 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 un maître d'œuvre.

Elle décide que la maîtrise d'œuvre sera assuré(e) par Monsieur HERREMAN pour un taux de 10 % TTC du montant TTC du marché.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20.5 - Echancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echancier des appels de fonds : exigible pour la totalité en une seule fois pour le 01 novembre 2019.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))



Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21 - Examen des devis de réfection des planchers hauts des caves (uniquement le 11 sur 30 m2) (article 24)

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

- TECHNIBAT 34 419,00 €

Récapitulatif (CHARGES DU 11 RUE LORGET (C))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 402

Copropriétaires ayant voté contre
SC MCP and CO (Sté) (201), UTOPOLIS (S.C.I.) (201).

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

21.1 - 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.

Récapitulatif (CHARGES DU 11 RUE LORGET (C))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 402

Copropriétaires ayant voté contre
SC MCP and CO (Sté) (201), UTOPOLIS (S.C.I.) (201).

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

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

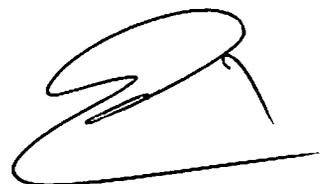
Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.



21.5 - Echancier des appels de fonds (article 24)

Sans objet.

22 - 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 5596

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22.1 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 / 5596

Copropriétaires ayant voté contre
DESGRIPPES PASCAL DOMINIQUE (M.) (1179), FONCIERE PETRUS (Sté) (2671), GOUBLAIRE Yan (M.) (566), SC MCP and CO (Sté) (570), UTOPOLIS (S.C.I.) (610).

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

23 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)

Conformément à la Loi n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 il est décidé l'adaptation au règlement de copropriété en fonction des modifications légales et réglementaires.

La simple mise à jour est simplifié par le vote à la majorité 24 II F sous réserve que l'adaptation soit faite uniquement sur les clauses antérieures au texte en vigueur.



Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 5596

Copropriétaires ayant voté contre

DESGRIPPES PASCAL DOMINIQUE (M.) (1179), FONCIERE PETRUS (Sté) (2671), GOUBLAIRE Yan (M.) (566), SC MCP and CO (Sté) (570), UTOPOLIS (S.C.I.) (610).

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

24 - 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.

25 - 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 5 copropriétaire(s) totalisant 5596 / 10000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

N°11 :

- bouchement du passage en cave entre le 11 et le n°6 → Ce travail sera effectué dans le cadre du chantier.
- traitement de fonds de l'invasion des rats → Dito ci-dessus ; En séance, il est signalé une amélioration de la situation.
- Remplacement/rescellement des grilles de ventilation des caves donnant sur la rue → Ce travail sera effectué dans le cadre du chantier.

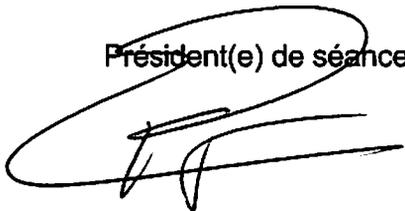


27 - Vie de la résidence. ()

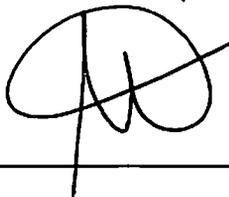
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:07

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".