

N° Mandat: 09232
Convocation émise : 07/10/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

45 Av. de la division leclerc
93350 LE BOURGET

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 6 novembre 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9232 - R.D.C. (ancienne Loge)
45 Rue de la Division Leclerc
93350 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 appelé 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).....	3
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	4
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ()	4
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	4
6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)	5
7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)	5
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)	5
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).....	6
10 - Désignation des membres du conseil syndical ().....	6
11 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; ()	6
12 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ().....	7
13 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()	7
14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	7
14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	8
14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	9
15 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	9
15.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	10
15.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	10
16 - Compte rendu sur les travaux votés. ().....	11
17 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24).....	11
17.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24	11
18 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24).....	12
19 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. ()	12
20 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	13
21 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()	13
22 - Vie de la résidence. ()	13

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 07/10/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 45 Av. de la division leclerc 93350 LE BOURGET se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 6 novembre 2019 à **19:00** - Lieu : 9232 - R.D.C. (ancienne Loge) - 45 Rue de la Division Leclerc 93350 LE BOURGET

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	7010
Total des présents et des représentés	3007
Total des tantièmes du syndicat	10017

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 15 copropriétaire(s) sur 52 représentant 3007 / 10017, 37 copropriétaire(s) représentant 7010 / 10017 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. ABOU GENINA Aziz (182), M. BILENGI KOMBO Eric (96), M. CRIMEE Pascal (224), M. GODADHUR Ranjit (203), M. GONCALVES Raoul (226), M. HANGUL Mehmet (237), M. KAIBECH Ali (195), M. LE HIREZ (179), M. ORTIZ-VALLEJO-RODRIGUEZ Rugen Dario (183), M. VAYRON Jean-Jacques (364), M. VAYRON Philippe (90), Mme BARRIERE Carole (437), Mme LARSONNIER-VAYRON Catherine (94), S.C.I. IMMO PRADIER (169), S.C.I. PYRAMIDE DE FRANCE (128).

Copropriétaires absents et non représentés

JHP (92), M. AUCKBARALLY Mohamad (177), M. BOUDRAA Youcef (79), M. BOUGHABA-BOUDAH (154), M. BOUIDEGHAGHEN Franck (242), M. CHOTARD Paul (161), M. DAID Yannis (218), M. DUFOUR Stéphane (84), M. et Mme ARIF Mohammad (206), M. et Mme SHEIKH MOHAMMAD Shafiq (144), M. et Mme SINGH KULWANT (154), M. HADJ MESSAOUD Ibrahim (48), M. HANGOUAN Zephirin (253), M. HUANG Jing (233), M. JIE Congshi (258), M. JIN Xianzhong (242), M. KADRI Messaoud (87), M. OUMERABET Youcef (177), M. PHILIPBERT Jean-Guy (87), M. ROLLAND Christophe (87), M. SPERONI Philippe (79), M. TANGUY Herrick (400), M. ZHUANG Zhiyong (242), Mme CHOTARD Marinette (684), Mme LEPRON Laetitia (179), Mme LEROUGE (84), Mme LIAO AIYING (193), Mme MARTINS FERREIRA (473), Mme OMARI Radhia (87), Mme PESSINA Sylviane (177), Mme TAURIAC Delphine (177), Mme TOUATI Shannon (183), S.C.I. F ET D-RYKBA (87), S.C.I. IMMOBAD (16), S.C.I. JIL (171), S.C.I. SAMIA (563), Sté SAMIA CASH AND CARRY (32).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur HANGUL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

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 ORTIZ.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

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) :
R.A.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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

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 140.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 35.000,00 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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

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 155.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 38.750,00 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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

Le montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, est fixé à la somme de 2.500,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mesdames BARRIERE, GODADHUR et Messieurs HANGUL, ORTIZ et VAYRON.

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 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.

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.

* Syndicat c/ THASAN : En attente de la répartition du prix suite à vente par adjudication.

14 - 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 : M. Mohamed AUCKBARALLY, 45 Avenue de la Division Leclerc – 93350 LE BOURGET

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00037 APPARTEMENT

numéro 00129 CAVE

numéro 00145 EMPLACEMENT PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée Générale.
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente de ses lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;

- autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire ; –
- décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître BENHAMOU 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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.1 - 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 : M. Mohamed AUCKBARALLY, 45 Avenue de la Division Leclerc – 93350 LE BOURGET

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00037 APPARTEMENT

numéro 00129 CAVE

numéro 00145 EMPLACEMENT PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 15.000,00 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 a procédé à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 18.000,00.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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.2 - 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 : M. Mohamed AUCKBARALLY, 45 Avenue de la Division Leclerc – 93350 LE BOURGET

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00037 APPARTEMENT

numéro 00129 CAVE

numéro 00145 EMPLACEMENT PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 11.000,00 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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15 - 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 Yannis DAID, 15 Cité FIRMIN BOURGEOIS – 93350 LE BOURGET

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00021 APPARTEMENT

numéro 000123 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 Maître BENHAMOU 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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.1 - 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 Yannis DAID, 15 Cité FIRMIN BOURGEOIS – 93350 LE BOURGET

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00021 APPARTEMENT

numéro 000123 CAVE

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 10.000,00 euros
- l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.
- Dans cette hypothèse, l'assemblée générale :
- autorise le syndic à procédé à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 12.000,00.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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.2 - 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 Yannis DAID, 15 Cité FIRMIN BOURGEOIS – 93350 LE BOURGET

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00021 APPARTEMENT

numéro 000123 CAVE

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 7.000,00 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 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

Compte-rendu de l'état d'avancement de l'étude liée à la requalification et l'amélioration de l'étiquette énergétique de la résidence.

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

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 3007

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17.1 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 / 3007

Copropriétaires ayant voté contre

ABOU GENINA Aziz (M.) (182), BARRIERE Carole (Mme) (437), BILENGI KOMBO Eric (M.) (96), CRIMEE Pascal (M.) (224), GODADHUR Ranjit (M.) (203), GONCALVES Raoul (M.) (226), HANGUL Mehmet (M.) (237), IMMO PRADIER (S.C.I.) (169), KAIBECH Ali (M.) (195), LARSONNIER-VAYRON Catherine (Mme) (94), LE HIREZ (M.) (179), ORTIZ-VALLEJO-RODRIGUEZ Rugen Dario (M.) (183), PYRAMIDE DE FRANCE (S.C.I.) (128), VAYRON Jean-Jacques (M.) (364), VAYRON Philippe (M.) (90).

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

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 3007

Copropriétaires ayant voté contre

ABOU GENINA Aziz (M.) (182), BARRIERE Carole (Mme) (437), BILENGI KOMBO Eric (M.) (96), CRIMEE Pascal (M.) (224), GODADHUR Ranjit (M.) (203), GONCALVES Raoul (M.) (226), HANGUL Mehmet (M.) (237), IMMO PRADIER (S.C.I.) (169), KAIBECH Ali (M.) (195), LARSONNIER-VAYRON Catherine (Mme) (94), LE HIREZ (M.) (179), ORTIZ-VALLEJO-RODRIGUEZ Rugen Dario (M.) (183), PYRAMIDE DE FRANCE (S.C.I.) (128), VAYRON Jean-Jacques (M.) (364), VAYRON Philippe (M.) (90).

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

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

Il est rappelé que tout Propriétaire est responsable des agissements de son fait et/ou de son Locataire, à ce titre, mandat est donné au Syndic pour prendre toute mesure de nature à faire respecter

le Règlement de Copropriété et à en répercuter le coût sur le compte de charges du Copropriétaire concerné, en eux compris les frais générés par le recouvrement de tous frais rendus 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.

20 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25)

Il est décidé d'autoriser de manière permanente la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 3007 / 10017

La résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

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

- Réactiver le dossier de sinistre de chute du lampadaire dans le jardin (choc de véhicule).

22 - Vie de la résidence. ()

- Parking n°10 : rétablir l'éclairage du parking.
- Une box sera installée dans la loge pour la maintenance du disque dur.
- Prévoir le nettoyage du chéneau au-dessus des boîtes aux lettres.

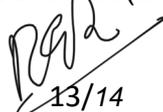
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:24.

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

Président(e) de séance

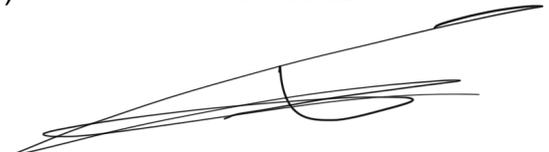


Scrutateurs(rices)



13/14

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".