

PARIS, le 20 octobre 2020

☆ Copropriété : **01025 - 15 RUE RAMPONEAU, 75020 PARIS**

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la copropriété **15 RUE RAMPONEAU** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation individuelle du Syndic **AGENCE ETOILE - SAINT MARTIN** au **AGENCE ETOILE COTE 3E**
31 BIS BOULEVARD SAINT MARTIN
75003 PARIS, le **mardi 20 octobre 2020 à 11 heures**.

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

	Nombre	Tantièmes
Présents	2	630
Représentés	1	150
Votes par Correspondance	0	0
Total	3	780
Absents	1	220
Total Copropriété	4	1 000

Sont présents : Mme ATTLANE Violette (220), ENTREPRISE ELOGIE-SIEMP (410)

Sont représentés : Mme COHEN Mariène (150) représenté par Mme ATTLANE Violette

Ont voté par correspondance :

Sont absents et non représentés : HOIRIE DE FAUTEREAU (220)

Sont entrés en cours de séance :

Sont partis en cours de séance :

La feuille de présence permet de constater que copropriétaires sur totalisant èmes / èmes sont présents et représentés, ou ont voté par correspondance.

La feuille de présence permet de constater que copropriétaires sur totalisant èmes / èmes sont présents et représentés, ou ont voté par correspondance.

La feuille de présence permet de constater que copropriétaires sur totalisant èmes / èmes sont présents et représentés, ou ont voté par correspondance.

La feuille de présence permet de constater que copropriétaires sur totalisant èmes / èmes sont présents et représentés, ou ont voté par correspondance.

L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

Le Syndic propose de passer à l'ordre du jour :

1. Election du Bureau

1-1. Désignation du Président de séance (*Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés*)

1-2. Désignation d'un Scrutateur (*Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés*)

A

✓

G

- 1-3. Désignation d'un Scrutateur (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 1-4. Désignation du Secrétaire de séance (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 2. Approbation des comptes de la copropriété du 01/01/2019 au 31/12/2019** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 3. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 4. Election du Syndic** (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)
- 5. Election des membres du Conseil Syndical**
 - 5-1. Mme ATLANE (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)
 - 5-2. Mme COHEN (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)
 - 5-3. SIEMP (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)
- 6. Bilan d'économies de charges** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 7. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence** (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)
- 8. Montant de la cotisation annuelle affectée au fonds de travaux** (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)
- 9. Participation aux Assemblées Générales par visioconférence** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 10. Etablissement du Diagnostic Technique Global**
 - 10-1. Vote du devis des entreprises (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
 - 10-2. Nature des travaux (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
 - 10-3. Nature des travaux et mandat au CS (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)
 - 10-4. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
 - 10-5. Financement des travaux (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 11. Transfert des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 12. Mise en place de la certification ' NF Habitat Exploitation Copropriété'** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 13. Souscription d'un contrat d'entretien des parties communes** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 14. Souscription d'un contrat ETOILE ASSISTANCE** (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)
- 15. Autorisations préalables pour les notifications des actes de la copropriété par voie électronique** (Sans vote)
- 16. Etat de la procédure DE FAUTEREAU** (Sans vote)

.....

A

U

9

1. Election du Bureau

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

1-1. Désignation du Président de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de son Président de séance. Elle nomme :

ENTREPRISE ELOGIE-SIEMP

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-2. Désignation d'un Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation d'un Scrutateur. Elle nomme :

Mme ATTLANE Violette

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-3. Désignation d'un Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Sans objet.

1-4. Désignation du Secrétaire de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation du Secrétaire. Elle nomme :

Durrell NGOUBILI

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

2. Approbation des comptes de la copropriété du 01/01/2019 au 31/12/2019

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, comptes qui ont été

V-

A

G

adressés à chaque copropriétaire et dont le montant annuel des dépenses s'élève à 5679,59 € pour les dépenses courantes (total de l'annexe 3) et à 0 € pour les dépenses hors budget (total de l'annexe 4), sans réserve.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

3. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, arrêté à la somme de 8 794,00 €.

Le budget est appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

4. Election du Syndic

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale désigne AGENCE ETOILE - SAINT MARTIN en qualité de Syndic de la copropriété, pour une période commençant le 20/10/2020 et se terminant le 30/06/2022.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation à la présente Assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée Générale ENTREPRISE ELOGIE-SIEMP pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le montant des honoraires annuels du Syndic hors taxes est de 2284,19 €, soit **2741,03 €** toutes taxes comprises.

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

5. Election des membres du Conseil Syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Les Membres actuels du Conseil Syndical sont :

Mme ATLANE Violette, Mme COHEN Marlène, ENTREPRISE ELOGIE-SIEMP

h.

L

9

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, pour une période commençant le jour de la présente Assemblée Générale pour se terminer le 30/06/2022.

5-1. Mme ATLANE

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

5-2. Mme COHEN

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

5-3. SIEMP

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

6. Bilan d'économies de charges

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve le rapport du Syndic relatives au bilan d'économies de charges pour cinq ans.

Entreprise	Objet Contrat	Echéance Contrat	Action à Engager(*)
AREAS	[Assurance]	01/09/2021	A renoA renouveler en l'état
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

A renouveler en l'état (*)

Renégociation (*)

Mise en concurrence (*)

Résiliation (*)

(*) Rayer les mentions inutiles

2

A

4

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

7. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses urgentes non budgétées sans obligation de convoquer l'Assemblée Générale dans la limite par opération de 5.000,00 € TTC. L'objet des dépenses autorisées dans le cadre de cette délégation concerne exclusivement les travaux de plomberie, de débouchage de canalisations, de passage de caméra pour vérifier si une canalisation est cassée, travaux de zinguerie, de couverture ou les travaux liés à des reprises en sous-œuvre de structures porteuses ou travaux consécutifs à des dangers de chute de pierre en façade ou de chute de volet, les travaux nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (chauffage collectif, ascenseur, interphone, digicode, porte d'immeuble ou de garage). Il sera rendu compte de cette délégation lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le Syndic procédera dès la commande à un appel de fonds nécessaire aux paiements des travaux objets du présent mandat.

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

8. Montant de la cotisation annuelle affectée au fonds de travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale décide d'affecter annuellement au fonds de travaux une part représentant [minimum : 5 %] du montant du budget annuel de dépenses courantes. Ces fonds seront appelés trimestriellement en même temps que l'appel de fonds des charges courantes.

Ces fonds seront déposés sur un compte d'épargne ouvert au nom du Syndicat.

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

9. Participation aux Assemblées Générales par visioconférence

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui en feront la demande, au moins trois jours francs avant la réunion, disposeront du support technique et des moyens leur permettant de participer aux assemblées générales par visioconférence.

ETOILE VISIO garantit l'identité de chaque participant avec un accès sécurisé. Le cas échéant, le syndicat des copropriétaires en supportera le coût forfaitaire de 200 € HT - 240 € TTC par assemblée générale.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

10. Etablissement du Diagnostic Technique Global

L'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi ALUR, dispose qu'à compter du 1er janvier 2017, toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation doit se prononcer en assemblée générale, à la majorité simple, sur la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG).

Ce diagnostic technique global comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
- 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
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation 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.

L'assemblée générale prend acte que le contenu du DTG sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son établissement par le prestataire chargé de sa réalisation.

L'Assemblée Générale, considérant la difficulté pratique de confier l'établissement du diagnostic technique obligatoire à une autre entreprise, dispense le Syndic de mettre cette entreprise en concurrence pour les travaux votés à la présente résolution.

10-1. Vote du devis des entreprises

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

10-2. Nature des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Sans objet.

10-3. Nature des travaux et mandat au CS

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Sans objet.

10-4. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Sans objet.

10-5. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Sans objet.

11. Transfert des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Conformément aux articles L 346-1 à L 346-5 du Code de l'Energie, il résulte que les propriétaires ou copropriétaires des immeubles peuvent demander le transfert de la propriété des colonnes montantes électriques de l'immeuble au réseau public de distribution d'électricité, sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide du transfert des colonnes montantes électriques au profit du réseau public de distribution d'électricité, et par conséquent de demander au Syndic d'adresser une lettre recommandée avec accusé de réception en ce sens au gestionnaire du réseau.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

12. Mise en place de la certification ' NF Habitat Exploitation Copropriété'

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Sans objet.

13. Souscription d'un contrat d'entretien des parties communes

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'assemblée demande au syndic d'établir trois devis et mandate le conseil syndical pour le choix définitif du devis

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillant : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

14. Souscription d'un contrat ETOILE ASSISTANCE

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire le service d'astreinte ETOILE ASSISTANCE, service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes, de 18 heures à 9 heures ainsi que les week-ends et jours fériés, proposé par AGENCE ETOILE.

Ce service présente les caractéristiques suivantes :

1 - Objet du service

Cette prestation a pour but de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels de travail d'AGENCE ETOILE, et doit donc être considéré comme un service d'astreinte d'urgence.

2 - Prestations en dehors du champ d'action du service

Ce service n'a pas vocation et ne peut traiter de sujets administratifs, comptables ou juridiques, mais uniquement les questions techniques nécessitant une intervention urgente.

3 - Entreprises intervenantes

Le service ETOILE ASSISTANCE fera intervenir les entreprises sous contrat avec la copropriété, ou celles intervenant régulièrement pour son compte.

Au cas où les entreprises sous contrat ou celles intervenant régulièrement pour la copropriété ne disposeraient pas de service d'astreinte ou de dépannages en dehors des heures ouvrables, et si la situation l'exige, ETOILE ASSISTANCE fera intervenir une entreprise susceptible de prendre les dispositions d'urgence et/ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté dans l'attente d'une intervention de la, ou des entreprises devant normalement intervenir.

4 - Qualité et conditions exigées pour recourir au service

ETOILE ASSISTANCE est à la disposition de tous les résidents et du gardien, par le biais d'un numéro d'appel unique.

5 - Prix de la prestation

Le prix du service d'astreinte ETOILE ASSISTANCE est de 10,00 € HT soit 12,00 € TTC par lot principal et par an.

6 - Durée du contrat

Le service ETOILE ASSISTANCE étant une option du contrat de syndic AGENCE ETOILE, sa durée est donc celle dudit contrat. Le syndicat des copropriétaires peut toutefois y mettre un terme tout en poursuivant le mandat de syndic, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité simple des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés).

Ont voté pour : Néant
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Etaient défaillant : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

15. Autorisations préalables pour les notifications des actes de la copropriété par voie électronique

(Sans vote)

L'Assemblée Générale prend acte de l'accord des copropriétaires mentionnés ci dessous avec leur adresse e-mail pour recevoir par lettre recommandée électronique les notifications et mises en demeure relatives à la copropriété, notamment les convocations, procès verbaux ou mises en demeure.

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au Syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, sa décision de ne plus être destinataire de notification ou de mises en demeure par voie électronique.

Liste des copropriétaires avec leur adresse e-mail :

Nom	Adresse
-----	---------

	électronique
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]

16. Etat de la procédure DE FAUTEREAU

(Sans vote)

L'Assemblée Générale est tenue informée des procédures en cours :

[...]

A 12H00 , plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

LE PRESIDENT
ENTREPRISE ELOGIE-
SIEMP



LE(S) SCRUTATEUR(S)
Mme ATTLANE Violette



LE SECRETAIRE
Durrell NGOUBILI



Article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

La contestation de la décision ne se fait pas par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite Assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Article 32-1 du Code de procédure civile

"Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés."