COURRIER ARRIVÉ
Le 16 FEV. 2023
Saisies immobilières

DIRE n° 4

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE
SDC DU 9 RUE BRUNEL, PARIS 17ème / (rue Brunel, Paris 17ème)
Acte de dépôt N° RG 22/00202
Audience du JEUDI 2 MARS 2023 à 14 heures

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat poursuivant

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le

Devant Nous, Greffier, a comparu **Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE**, Avocat au Barreau de PARIS, du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 9 RUE BRUNEL à Paris 17ème**, représenté par son Syndic en exercice, la **SAS STARES FRANCE, dont le siège social est 64 rue du Ranelagh à 75016 PARIS**, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 885 132 068, représentée par son Président domicilié en cette qualité audit siège, poursuivant la vente dont s'agit,

LAQUELLE a déposé :

- Le **procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 20 juin 2022**

pour être annexé au Cahier des Conditions de Vente.

Et ledit avocat a signé, devant Nous, Greffier

DGS AVOCATS
40, rue de Monceau - 75008 PARIS
Tél. : 01.45.63.55.55 - Fax. : 01.45.63.56.56
Toque P211
www.dgs-avocats.com

QUENOT
Stares France
64, rue du Ranelagh
75016 Paris
T : +33 (0)1 47 04 22 80
contact@stares.fr

N/Réf. : 00169
Immeuble : **9 RUE BRUNEL**
75017 PARIS

STAR
6831
CPI (G S T) 7501 2020 000 045 451 delivrée par la CCI de Paris Ile-de-France
Garant financier : GALIAN ASSURANCES 89, rue la Boetie - 75008 PARIS
Code APE 6832 A N° de TVA intracommunautaire FR70685732068

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous remercions d'avoir participé à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui s'est tenue :

Le : lundi 20 juin 2022
A : SOCIETE STARES
SALLE PASSY - RDC
64 RUE DU RANELAGH
75016 PARIS
A : 14 heures 30

Sur convocation du Cabinet QUENOT-STARES, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 25 Mai 2022, conformément au règlement de copropriété.

Il est déposé sur le bureau : la feuille de présence, un exemplaire de la convocation, les récépissés délivrés par la Poste, les pouvoirs, le règlement de copropriété et le registre des assemblées générales.

ART. 42 DE LA LOI DU 10/07/1965

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 2 mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'un mois à compter 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de € 152 à € 3 049 lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe C de l'article 26

Article 10 du décret du 17 mars 1967 (Modifié par Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 5)

« A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception, au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires ».

AS JF
VF

ORDRE DU JOUR

1°) Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et du secrétaire
2°) Compte rendu de mission du Conseil Syndical
3°) Approbation des comptes du Syndicat du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021
4°) Modalités de vérification des comptes
5°) Quitus au Syndic pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé
6°) Désignation du Syndic, Société STARES FRANCE
7°) Ajustement de l'avance de trésorerie permanente
8°) Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023
9°) Dotation du fonds de travaux pour l'année 2023
10°) Désignation des membres du Conseil Syndical
11°) Fixation des seuils de consultation du Conseil Syndical
12°) Fixation du seuil pour lequel une mise en concurrence est obligatoire
13°) Dépenses d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir annuelle à donner au Conseil Syndical
14°) Travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage
14.1°) Engagement des travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage, choix du ou des prestataires
14.2°) Délégation au Conseil syndical pour le choix de l'entreprise
14.3°) Honoraires de Syndic sur les travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage
14.4°) Financement des travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage
15°) Autorisation permanente accordée à la Police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes
16°) Participation à distance aux Assemblées Générales pour les Assemblées Générales à venir
17°) Travaux de démolition d'un placard et d'une tablette dans le local buanderie
18°) Point information : procédure RAMANATHAN C/ SDC 9 BRUNEL
19°) Mandat à donner au syndic, es qualité, pour agir en justice à l'encontre de Monsieur RAMANATHAN, propriétaire du lot 40
20°) Questions intéressant la vie de l'immeuble et son entretien courant

AS

Sont présents :
SCI BRUNEL - M LAASRI, M. OU MME EYRAUD ALAIN, MELLE PIEL MARIE EVE, M. OU MME RATTEZ BRUNO, M. OU MME SEURAT - SIGNORET
Totalisant 248 / 1 000 tantièmes

Sont représentés :
SCI BARAT représenté par M. OU MME EYRAUD ALAIN, Monsieur BELETRE SYLVAIN représenté par MELLE PIEL MARIE EVE, Monsieur DAIGNIERES PIERRE représenté par MELLE PIEL MARIE EVE, M. OU MME DICKES BERNARD représenté par M. OU MME SEURAT - SIGNORET, Madame JARDE JEANNE représenté par M. OU MME RATTEZ BRUNO, M. LERICHE THIBAULT représenté par M. OU MME RATTEZ BRUNO, CONSORTS LOPEZ MARIANO, LERICHE THIBAULT représenté par M. OU MME RATTEZ BRUNO, SCI PARIS-CHAMPAGNE-OCEAN représenté par M. OU MME EYRAUD ALAIN, Madame SONET ANNE-MARIE EPOUSE SEGUY représenté par MELLE PIEL MARIE EVE, Monsieur THIROUX FRANCY représenté par M. OU MME EYRAUD ALAIN
Totalisant 343 / 1 000 tantièmes

Votes par correspondance :
Totalisant : 0 / 1 000

Sont absents :
Monsieur CANTET SEBASTIEN, Monsieur DE MAISTRE EMMANUEL, Succession DEHAINE ARTHUR, M. OU MME FRAGOSO MIGUEL ET YOLANDA, Madame GALLIFET LILIANE, SCI GAWRON, SCI HD INVESTISSEMENTS, Madame HEURTE LILIANE, M. OU MME HOQUET DANIEL / MARIE-HELENE, SCI JAMYR, Monsieur KADRI BILLAL, Monsieur LABARRE ALAIN, Monsieur RAMANATHAN PIRATHIPAN, M. OU MME SCHEIDECKER AYMERIC, MELLE SKROCHOWSKI CORINNE, Monsieur TORTET HUBERT
Totalisant 409 / 1 000 tantièmes

Madame GALLIFET LILIANE (41) (vote n° 6).
Le syndic a dressé la feuille de présence signée de tous les copropriétaires présents ou de leur mandataire dont les pouvoirs ont été vérifiés.

JP AS JP

1. Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et du secrétaire
(Art. 24)

1.1 Election du Président de séance
(Art. 24)

Est élu(e) Président(e) de séance **MME RATTEZ**

Pour :	591 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

1.2 Election d'un Scrutateur
(Art. 24)

Est élu(e) Scrutateur **M. SEURAT**

Pour :	591 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

1.3 Election du Secrétaire
(Art. 24)

Est élu(e) secrétaire **Valérie Ferré** représentant le cabinet STARES QUENOT.

Pour :	591 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

2. Compte rendu de mission du Conseil Syndical
(Sans vote)

L'Assemblée Générale prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé et le remercie pour ses actions.

3. Approbation des comptes du Syndicat du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021
(Art. 24)

Les factures, contrats, etc. ayant été mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitaient les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 00), l'Assemblée Générale approuve les comptes du Syndicat arrêtés au 31 décembre 2021, tels que présentés dans le détail des pièces annexes, et arrêtés à **49 944,97 euros**.

Le **trop perçu** d'un montant de **16 055,59 euros** par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes après répartition dans les différentes catégories de charges, est immédiatement **réparti** au crédit du compte de chaque copropriétaire (voir rappel en fin de procès-verbal de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.)

AS 02
YF

Le Syndic est chargé du recouvrement des charges de l'exercice de façon à assurer la trésorerie du syndicat des copropriétaires.

La mention de charges récupérables figurant sur le relevé des dépenses (L) et la quote-part des charges locatives indiquée sur votre compte individuel, sont données strictement à titre indicatif.

Pour :	591 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

4. Modalités de vérification des comptes
(Art. 24)

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, que les pièces justificatives des charges peuvent être vérifiées par tous les copropriétaires sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables.

Le copropriétaire intéressé devra, à cet effet, prendre rendez-vous auprès du service comptable.

Pour :	591 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

5. Quitus au Syndic pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé
(Art. 24)

L'Assemblée donne son plein et entier quitus au Syndic pour ses actes de gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Pour :	0 tantièmes
Contre : SCI BARAT (44), Monsieur BELETRE SYLVAIN (34), SCI BRUNEL - M LAASRI (38), Monsieur DAIGNIERES PIERRE (38), M. OU MME EYRAUD ALAIN (57), Madame JARDE JEANNE (66), M. LERICHE THIBAULT (4), CONSORTS LOPEZ MARIANO, LERICHE THIBAULT (47), SCI PARIS-CHAMPAGNE-OCEAN (44), MELLE PIEL MARIE EVE (38), M. OU MME RATTEZ BRUNO (83), Madame SONET ANNE-MARIE EPOUSE SEGUY (34), Monsieur THIROUX FRANCY (4)	531 tantièmes
Abstention : M. OU MME DICKES BERNARD (28), M. OU MME SEURAT - SIGNORET (32)	60 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Arrivée de Madame GALLIFET LILIANE (41)
Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 15 copropriétaires représentant 591 tantièmes à 16 copropriétaires représentant 632 tantièmes

6. Désignation du Syndic, Société STARES FRANCE
(Art. 25)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Syndic, la **Société STARES FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 15 300 000 euros, sise 38 rue du Colisée à Paris VIIIème arrondissement, représentée par M. DHOME Xavier agissant en qualité de Président, titulaire de

AS JF

la carte professionnelle n° CPI 7501 2020 000 045 451 délivrée le 10/09/2020 par la CCI D'ILE DE FRANCE, bénéficiant d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la Loi du 02 janvier 1970 précitée, souscrite le 01 janvier 2021 auprès de GALIAN dont l'adresse est 89, rue de la Boétie 75008 Paris et assurée au titre de sa responsabilité civile professionnelle par une police n°114239964 souscrite le 03 juillet 2020 auprès de MMA 19/21 Allées de l'Europe - 92616 CLICHY Cedex, et approuve le contrat joint à la convocation.

Le présent contrat de mandat de syndic est conclu pour une durée de **15 mois et 10 jours.**

Il prendra effet le **20/06/2022** et se terminera le **30/09/2023**.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Les honoraires forfaitaires annuels de gestion courante pour l'exercice **du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022** seront de **4 954,16 euros H.T., soit 5 944,99 euros T.T.C.** (taux de TVA actuel en vigueur de 20 %, et modifiable selon les directives règlementaires).

L'application du contrat sera effective jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale 2023.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

7. Ajustement de l'avance de trésorerie permanente
(Art. 24)

L'Assemblée Générale, constatant que l'avance de trésorerie permanente en compte s'élève au 31 décembre 2021 à **9147,00 euros**, décide de la maintenir à ce montant.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

8. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023
(Art. 24)

L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble et de maintenance ou diagnostics, proposé pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, pour un montant de **70 000,00 euros.**

Pour exécuter les dispositions impératives de la loi du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004, le syndic mettra en recouvrement et par quart d'un montant égal, quatre avis de provisions, exigibles au plus tard, conformément à l'article 14-1 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, les 01/01/2023, 01/04/2023, 01/07/2023, 01/10/2023. Le budget sera ainsi mis en recouvrement dans les différentes catégories de charges telles que mentionnées au budget joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de cette provision sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal relatives à l'exigibilité

AS JP

des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

9. Dotation du fonds de travaux pour l'année 2023
(Art. 25)

L'Assemblée Générale prend acte que la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétés, à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles et que ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel."

Le montant disponible sur ce fonds au 31 décembre 2021 s'élève à **0 €**.

L'Assemblée décide que le montant de la dotation de ce fonds de travaux pour l'exercice du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023 sera de **3 500,00 euros**, soit 5% du budget prévisionnel de l'exercice.

Ce montant sera financé par 4 appels de fonds avec les appels de charges trimestrielles, en charges communes générales.

Il est précisé que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires, même en cas de cession de lot.

L'Assemblée Générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en Assemblée Générale. Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le Syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, (il faut prendre en compte l'ensemble des lots de la copropriété qu'ils soient principaux ou accessoires), l'Assemblée peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

Pour :	0 tantièmes
Contre : SCI BARAT (44), Monsieur BELETRE SYLVAIN (34), SCI BRUNEL - M LAASRI (38), Monsieur DAIGNIERES PIERRE (38), M. OU MME DICKES BERNARD (28), M. OU MME EYRAUD ALAIN (57), Madame GALLIFET LILIANE (41), Madame JARDE JEANNE (66), M. LERICHE THIBAULT (4), CONSORTS LOPEZ MARIANO, LERICHE THIBAULT (47), SCI PARIS-CHAMPAGNE-OCEAN (44), MELLE PIEL MARIE EVE (38), M. OU MME RATTEZ BRUNO (83), M. OU MME SEURAT - SIGNORET (32), Madame SONET ANNE-MARIE EPOUSE SEGUY (34), Monsieur THIROUX FRANCY (4)	632 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

AS

10. Désignation des membres du Conseil Syndical
(Art. 25)

Le Conseil Syndical est actuellement composé de 9 membres, à savoir :

Monsieur BARAT, Monsieur BELETRE, Monsieur EYRAUD, Madame GALLIFET, Madame HOQUET, CONSORTS LOPEZ - LERICHE représentés par Monsieur LERICHE, Madame PIEL, Madame RATTEZ, Madame SKROCHOWSKI

Après appel et mise aux voix successives des candidatures, l'assemblée désigne jusqu'à la réunion qui sera convoquée pour statuer sur les comptes de l'exercice du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022 ou celle qui la suivra en deuxième lecture, pour arrêter une décision à la majorité relative, les conseillers suivants :

Le Syndic remercie le (ou la) Président(e) qui sera élu(e) de bien vouloir l'en informer.

10.1 Monsieur BARAT
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Monsieur BARAT.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.2 Monsieur BELETRE
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Monsieur BELETRE.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.3 Monsieur EYRAUD
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Monsieur EYRAUD.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.4 Madame GALLIFET
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Madame GALLIFET.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

VF AS

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.5 Madame HOQUET
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Madame HOQUET.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.6 CONSORTS LOPEZ - LERICHE représentés par Monsieur LOPEZ
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme CONSORTS LOPEZ - LERICHE représentés par Monsieur LERICHE.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.7 Madame PIEL
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Madame PIEL.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.8 Madame RATTEZ
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Madame RATTEZ.

Pour :	632 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

10.9 Madame SKROCHOWSKI
(Art. 25)

L'assemblée générale nomme Madame SKROCHOWSKI.

VF AS AZ

Pour : 632 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

11. Fixation des seuils de consultation du Conseil Syndical
(Art. 25)

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer le montant de chaque marché ou contrat à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à **800 euros HT.**

Pour : 632 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

12. Fixation du seuil pour lequel une mise en concurrence est obligatoire
(Art. 25)

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence obligatoire à **1 500 euros HT.**

Toutefois, en cas d'urgence impérative (éléments de chaudière, moteur d'ascenseur, fuite importante), le Syndic fera immédiatement exécuter les travaux nécessaires pour la mise en chantier desquels il procédera à la mise en recouvrement, après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical, d'une provision spéciale n'excédant pas 30% du coût estimatif des travaux (article 37 du décret du 17 mars 1967) et convoquera l'assemblée à bref délai.

Pour : 632 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

13. Dépenses d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir annuelle à donner au Conseil Syndical
(Art. 25)

L'Assemblée Générale donne délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour autoriser le Syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente Assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et dans la limite d'un plafond global de **2 500 euros HT par engagement de dépenses**

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le Syndic mettra, **le cas échéant,** en recouvrement un appel de fonds exigible au 1er jour du mois ou du trimestre suivant.

Pour : 632 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

AS

14. Travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage

14.1 Engagement des travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage, choix du ou des prestataires
(Art. 24)

L'Assemblée décide de réaliser les travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6ème étage

Ils seront confiés à l'entreprise SANYPARID selon son devis n°'475657 d'un montant de **14 '249,40 euros TTC** qui était annexé à la convocation.

342 tantièmes
Pour : 0 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant :
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

14.2 Délégation au Conseil syndical pour le choix de l'entreprise
(Art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, délègue au Conseil Syndical le soin de retenir l'entreprise et la solution technique la plus satisfaisante, en liaison avec le Syndic, dans la limite d'un budget de ..... **euros TTC.**

0 tantièmes
Pour : 342 tantièmes
Contre : SCI BARAT (44), M. OU MME EYRAUD ALAIN (57), Madame GALLIFET LILIANE (41), Madame JARDE JEANNE (58), CONSORTS LOPEZ MARIANO, LERICHE THIBAULT (47), SCI PARIS-CHAMPAGNE-OCEAN (44), M. OU MME RATTEZ BRUNO (47), Monsieur THIROUX FRANCY (4)
0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant :

14.3 Honoraires de Syndic sur les travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage
(Art. 24)

L'article 18-2 A de la loi du 1er juillet 1965 créée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 (L. n° 2009-323 art. 17), précise que "les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'Assemblée Générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du Syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité"

L'Assemblée décide de fixer les honoraires du Syndic pour la gestion comptable et financière du compte travaux à : **1,5 %** H.T. du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s).

Le montant total des honoraires du Syndic pour les présents travaux s'élève à la somme de **233,17 euros TTC**

Ce montant sera ajouté au coût global des travaux décidés ci-dessus, financé et appelé avec et aux mêmes dates que celui-ci.

VF AS DB

Pour : 342 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

14.4 Financement des travaux de remplacement de la colonne d'alimentation en eau froide de la cave au 6e étage
(Art. 24)

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus, le coût global des travaux, honoraires de Syndic compris, s'élève à **14 482,57 euros TTC**.

Ces travaux communs seront financés par 2 avis de provisions appelés en 2 appels de fonds, exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quel que soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées.

Appels de provisions :
01/10/2022 : 7 241,28 euros
01/12/2022 : 7 241,28 euros

Le Syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Les travaux débuteront la deuxième quinzaine de janvier 2023.

Pour : 342 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

15. Autorisation permanente accordée à la Police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes
(Art. 24)

Conformément à la mise en application de l'article 25K de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi n° 95/73 du 21 janvier 1995, l'Assemblée Générale donne une autorisation permanente à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété afin notamment de pouvoir effectuer des rondes de surveillance à la demande du syndicat des copropriétaires en cas de problèmes.

Pour : 598 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes
Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

16. Participation à distance aux Assemblées Générales pour les Assemblées Générales à venir
(Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10

AS AR
VP

juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze ou toute autre solution équivalente, mise à disposition sans frais par le Syndic, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

Pour :	598 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

17. Travaux de démolition d'un placard et d'une tablette dans le local buanderie
(Art. 24) Clé batiment A

L'Assemblée Générale, après en avoir délibérée, décide de valider le devis n°5413A/05/22/AT pour la démolition d'un placard et d'une tablette dans le local de la buanderie pour un montant de 990,00 € TTC (hors option) / de 1 760 € TTC avec option de raccords de plâtre sur les murs).

Cette dépense sera répartie dans les charges courantes de l'immeuble en charges générales.

Pour :	342 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstention :	0 tantièmes
Défaillant :	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

18. Point information : procédure RAMANATHAN C/ SDC 9 BRUNEL
(Sans vote)

Un point est fait à ce jour.

La mise en vente de l'appartement est en cour.
Aucune date d'audience n'est fixée à ce jour.
Le syndic tiendra informé l'ensemble des copropriétaires de la procédure tout au long de l'année.

19. Mandat à donner au syndic, es qualité, pour agir en justice à l'encontre de Monsieur [redacted] propriétaire du lot 40
(Art. 25)

L'assemblée générale, après avoir reçu toutes les informations nécessaires, mandate le syndic pour agir en justice, devant toutes les juridictions compétentes à l'encontre de Monsieur [redacted] pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant : compte copropriétaire débiteur.

Le syndic tiendra informé le conseil syndical et l'assemblée générale de l'évolution des procédures.

Le syndic est autorisé à procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir l'ensemble des frais et honoraires liés à la procédure ; il sera procédé aux appels de fonds suivants :

- Le 01/09/2022 pour 5 000,00 euros TTC en clé de charges générales.

AS AF
VF

Pour : 0 tantièmes
Contre : SCI BARAT (44), Monsieur BELETRE SYLVAIN (34), SCI BRUNEL - M LAASRI (38), Monsieur DAIGNIERES PIERRE (38), M. OU MME DICKES BERNARD (28), M. OU MME EYRAUD ALAIN (57), Madame GALLIFET LILIANE (41), Madame JARDE JEANNE (66), M. LERICHE THIBAULT (4), CONSORTS LOPEZ MARIANO, LERICHE THIBAULT (47), SCI PARIS-CHAMPAGNE-OCEAN (44), MELLE PIEL MARIE EVE (38), M. OU MME RATTEZ BRUNO (83), M. OU MME SEURAT - SIGNORET (32), Madame SONET ANNE-MARIE EPOUSE SEGUY (34), Monsieur THIROUX FRANCY (4) — 632 tantièmes
Abstention : 0 tantièmes
Défaillant : 0 tantièmes

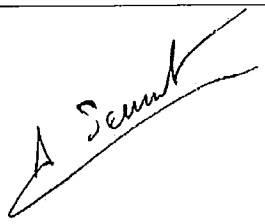
20. Questions intéressant la vie de l'immeuble et son entretien courant
(Sans vote)

Il est demandé au Syndic de :
- Il est demandé au syndic d'établir un devis pour l'installation d'un brise vue afin de cacher les poubelles dans la cour
-
-

Accès à votre compte via notre site internet (www.stares.fr)

* Chaque copropriétaire peut accéder à son compte individuel via le site internet de la Société STARES FRANCE en utilisant le code d'accès et le mot de passe figurant sur ses appels de fonds. Il y retrouvera le Règlement de Copropriété, ses modificatifs, les diagnostics et procès-verbaux de l'immeuble.

* Les membres du Conseil Syndical peuvent également accéder à la comptabilité de la copropriété, et aux ordres de service.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 heures 30.

PRESIDENT	SCRUTATEURS	SCRUTATEURS	SECRETAIRE
M. OU MME RATTEZ BRUNO	M. OU MME SEURAT - SIGNORET		Valérie Ferré