



Administration de biens
& conseil immobilier

Cabinet QUENOT

Gestion de copropriété – standard 75012

01 85 78 12 00

Gestion de copropriété – standard 75116

01 47 04 22 80

Transaction

01 85 78 12 12

Gestion locative / Property Management

01 85 78 12 13

74 boulevard de Reuilly – 75012 Paris

9 avenue de Montespan – 75116 Paris

www.almelis.fr

N/Réf. : 00281

Immeuble : **106 RUE DU CHEMIN VERT
75011 PARIS**

Madame, Monsieur,

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

Le : mercredi 2 juin 2021

**VOTE PAR CORRESPONDANCE UNIQUEMENT
AUCUNE PRESENCE PHYSIQUE**

A : 18 heures

Sur convocation du Cabinet QUENOT, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 29 Avril 2021, 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 ».

ORDRE DU JOUR

1. Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
2. Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020
3. Quitus au Syndic
4. Désignation du cabinet QUENOT ALMELIS aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
5. Information - plateforme www.almelis.fr
6. Modalités de vérification des comptes
7. Budget prévisionnel et avance de trésorerie

8. Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017
9. Désignation des membres du conseil syndical
10. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
11. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
12. Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée
13. Point d'information quant au projet de ravalement de la façade rue
14. Décision à prendre quant à l'indemnité proposée et à la reprise partielle du ravalement de la façade bâtiment B suivant devis ATELIER DU VERTIGE
15. Point d'information quant à l'affaire LACHAUT
16. Point d'information quant à la régularisation de la vente des parties communes (WC communs 3e) en faveur de M. FARGELAT
17. A la demande de Mme BRETON, projet de création d'un ascenseur côté escalier A
18. Autorisation à donner aux forces de police et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble
19. Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

Ci-dessous la liste des copropriétaires n'ayant pas participé au vote par correspondance :

MME ABEKHZER SABRINA, M. BREARD JEAN FRANCOIS, M. CHEVALIER JACQUES, M. DESVERNE JEAN, MME FAVIER JANINE, MME LACHAUT BEATRICE, SCI PACHA, MME PERRON SCHMIDALE MONIQUE, MME POIRIER FRANCOISE, M. QUANBOULI MOHAMMED, MME RUTIC, MME SELLES SORAYA, SCI TADELIE, M ou MME TISSEYRE ALEXANDRE OU CLERGIER CHARLOTTE

Totalisant 370 / 1 028 tantièmes

Le syndic a dressé la feuille de présence signée de tous les copropriétaires présents ou de leur mandataire dont les pouvoirs ont été vérifiés.

1. Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire

(Art. 24)

1.1 Election du Président de séance

(Art. 24)

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

<u>Pour :</u>	635 tantièmes
<u>Abstention :</u> MME COURTIAL VALERIE (25)	25 tantièmes

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

1.2 Election des Scrutateurs

(Art. 24)

Est élu(e) Scrutateur **MME LENAIN**

<u>Pour :</u>	614 tantièmes
<u>Abstention :</u> MME COURTIAL VALERIE (25)	25 tantièmes
<u>Défaillant :</u> MME COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

1.3 Election des Scrutateurs

(Art. 24)

Est élu(e) Scrutateur **M. COESLIER**

<u>Pour :</u>	614 tantièmes
<u>Abstention :</u> MME COURTIAL VALERIE (25)	25 tantièmes
<u>Défaillant :</u> MME COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

1.4 Election du Secrétaire

(Art. 24)

Est élu(e) secrétaire **MME VEYRIERES** représentant le Cabinet QUENOT ALMELIS.

Pour :

614 tantièmes

Abstention : M^{lle} COURTIAL VALERIE (25)

25 tantièmes

Défaillant : M^{me} COUPPE NICOLE (21)

21 tantièmes

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

2. Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020

(Art. 24)

L'assemblée générale, après délibération et avoir entendu le rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes et la répartition des dépenses, approuve dans leur intégralité et sans réserve les comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020, dont le montant s'élève à la somme de **37 421,22 euros**, la répartition de ces charges entre les copropriétaires (relevé individuel) et l'état des dettes et des créances arrêtés au 31 décembre 2020.

Sous réserve que la dépense ci dessous soit répartie en charges BATIMENT A et non pas en charges GENERALES. Cette régularisation sera faite sur l'exercice suivant.

Pièce	Date	Libellé écriture	Imm	Contre Parti	Débit	Crédit
ID1535/F2000	05/02/2020	ACPT REFECTION PLANCHERS HAUTS PORCH		401 - 406803	1 750,67	
ID2711/F2002	30/04/2020	SOLDE REFECTION PLANCHERS HAUTS PORCH		401 - 406803	2 626,01	
	31/12/2020	Montant réparti		471 - 999999		4 376,68

Pour :

614 tantièmes

Abstention : M^{lle} COURTIAL VALERIE (25)

25 tantièmes

Défaillant : M^{me} COUPPE NICOLE (21)

21 tantièmes

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

3. Quitus au Syndic

(Art. 24)

L'assemblée générale, après délibération, donne quitus de sa gestion au **cabinet QUENOT ALMELIS** pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Pour :

621 tantièmes

Abstention : INDIV. CHOURAQUI (18)

18 tantièmes

Défaillant : M^{me} COUPPE NICOLE (21)

21 tantièmes

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

4. Désignation du cabinet QUENOT ALMELIS aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic

(Art. 25)

L'assemblée générale désigne le cabinet QUENOT ALMELIS aux fonctions de syndic de l'immeuble, pour une période de **18 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **01/12/2022** étant entendu que l'Assemblée Générale annuelle doit se tenir dans un délai de six mois après la date d'arrêté des comptes.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic et fixe les honoraires de gestion pour l'exercice du **01 janvier 2021 au 31 décembre 2021** à **7900,00 euros H.T.** soit **9480,00 euros T.T.C.**

A titre exceptionnel, aucune augmentation du montant de forfait de gestion courante ne sera appliquée.

Les honoraires seront prélevés chaque trimestre et d'avance.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Pour :

639 tantièmes

Défaillant : M^{me} COUPPE NICOLE (21)

21 tantièmes

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

5. Information - plateforme www.almelis.fr

(Sans vote)

Tous les copropriétaires peuvent accéder à leur espace client sur la plateforme Internet : **www.almelis.fr**

Cet accès reste parfaitement sécurisé à partir de votre email ou de votre numéro de portable dès lors que ceux-ci ont été effectivement enregistrés dans notre base de données. Si tel n'est pas les cas, nous vous remercions de le signaler à votre gestionnaire.

Cette plateforme vous permet de consulter l'ensemble des documents de la copropriété (procès-verbaux d'assemblée générale, règlement de copropriété, contrats d'assurance) ainsi que votre compte de copropriété. Le conseil syndical dispose d'un accès élargi avec, notamment, la situation comptable de la copropriété avec les factures de chaque dépense.

Chaque copropriétaire peut également régler ses charges en ligne permettant ainsi d'accélérer le traitement comptable du règlement par rapport à un virement classique.

Progressivement, cette plateforme évoluera pour vous permettre toujours plus d'interactions au sein de votre immeuble. A ce propos, toute suggestion est la bienvenue.

6. Modalités de vérification des comptes

(Art. 24)

Conformément à l'article 2 de la loi du 31 décembre 1985, tout copropriétaire pourra venir consulter les pièces justificatives des charges de copropriété entre le jour de la réception de la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver ces charges et le jour de l'assemblée.

Le conseil syndical conformément à la législation effectuera la vérification des comptes.

Il est à préciser que cette consultation des comptes pourra se faire :

- Soit en nos locaux sis 74 bd de Reuilly 75012 Paris, du Lundi au Vendredi de 10h à 13h et de 14h à 17h.
- Soit à distance depuis notre site **www.almelis.fr**

Le copropriétaire intéressé devra, à cet effet, prendre rendez-vous au **01.85.78.12.00** ou par email **laurence.garnier@excogim.fr**.

Les copropriétaires peuvent obtenir une copie des pièces à leurs frais, ils peuvent également se faire assister par un membre du conseil syndical.

Il est à noter que si une intervention du service comptable est demandée en plus du rendez-vous avec le conseil syndical, des vacations seront facturées au copropriétaire concerné.

Pour :	614 tantièmes
<u>Abstention</u> : Mlle COURTIAL VALERIE (25)	25 tantièmes
<u>Défaillant</u> : MME COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

7. Budget prévisionnel et avance de trésorerie

(Art. 24)

7.1 Fixation du budget de l'exercice du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021

(Art. 24)

L'assemblée générale décide de fixer le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, initialement fixé à **38 000,00 euros**, à la somme de **38 000,00 euros**.

Pour :	639 tantièmes
<u>Défaillant</u> : MME COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

7.2 Fixation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022

(Art. 24)

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022 à la somme de **38 000,00 euros**, qui pourra éventuellement être révisé à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

Les provisions seront appelées par quart, et deviendront exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

Pour : 639 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (21) 21 tantièmes

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

7.3 Fixation de l'avance de trésorerie

(Art. 24)

Le montant de l'avance de trésorerie actuellement de **4050,00 euros**, est laissé inchangé.

Pour : 639 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (21) 21 tantièmes

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

8. Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017

(Art. 25)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des obligations légales en la matière et en avoir délibéré, décide de fixer le montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, selon les millièmes des charges générales. Les sommes correspondantes sont appelées trimestriellement avec l'appel de provisions sur charges.

Sachant que les sommes versées au titre de ce fonds de prévoyance Travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Ces fonds seront déposés sur un deuxième compte bancaire séparé et rémunéré au profit du Syndicat des Copropriétaires.

Il est indiqué, en séance, que ce fonds de prévoyance travaux revêt un caractère obligatoire car d'ordre public.

Si l'assemblée décide de ne pas respecter la réglementation, le syndic prend acte de cette décision de l'assemblée dans le procès-verbal et indique avoir exercé son devoir de conseil et d'information.

*** Des dérogations sont prévues par la loi. Ainsi, certains types de copropriétés pourront ne pas constituer de fonds de travaux :*

- Les immeubles neufs de moins de 5 ans

- Les immeubles dont le Diagnostic Technique Global n'aura révélé aucun travaux nécessaires dans les 10 ans à venir

- Les copropriétés de moins de 10 lots si, et seulement si, une dérogation est votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Pour : 449 tantièmes
Contre : SCI DU PRE VERT - MME MULLER (164) 164 tantièmes
Abstention : COMMUNE VILLE DE PARIS DLH/SADI/BBC (26) 26 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (21) 21 tantièmes

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 449 / 1 030 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE ((Art. 24))

Pour : 383 tantièmes
Contre : SCI DU PRE VERT - MME MULLER (164) 164 tantièmes
Abstention : COMMUNE VILLE DE PARIS DLH/SADI/BBC (26) 26 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (21), M. FARGELAT ANDRE (29), M. OU MME VITTOZ CEDRIC/ SOLANS AUDREY (37) 87 tantièmes

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

9. Désignation des membres du conseil syndical

9.1 M. COESLIER

(Art. 25)

M. COESLIER est élu membre du conseil syndical.

Pour :

Abstention : MLLE COURTIAL VALERIE (25)

Défaillant : MME COUPPE NICOLE (21), M. OU MME KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE (21)

593 tantièmes

25 tantièmes

42 tantièmes

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

9.2 MLLE LENAIN

(Art. 25)

MLLE LENAIN est élue membre du conseil syndical.

Pour :

Abstention : MLLE COURTIAL VALERIE (25)

Défaillant : MME COUPPE NICOLE (21), M. OU MME KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE (21)

593 tantièmes

25 tantièmes

42 tantièmes

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

9.3 MME MULLER

(Art. 25)

MME MULLER est élue membre du conseil syndical.

Pour :

Abstention : MLLE COURTIAL VALERIE (25)

Défaillant : M. OU MME KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE (21)

614 tantièmes

25 tantièmes

21 tantièmes

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

9.4 M. ROUX

(Art. 25)

M. ROUX est élu membre du conseil syndical.

Pour :

Abstention : MLLE COURTIAL VALERIE (25)

Défaillant : M. OU MME KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE (21)

614 tantièmes

25 tantièmes

21 tantièmes

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

9.5 M. TISSEYRE

(Art. 25)

M. TISSEYRE est élu membre du conseil syndical.

Pour :

Abstention : MLLE COURTIAL VALERIE (25)

Défaillant : M. OU MME KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE (21)

614 tantièmes

25 tantièmes

21 tantièmes

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

9.6 M. VITTOZ

(Art. 25)

M. VITTOZ est élu membre du conseil syndical.

Pour :	593 tantièmes
Abstention : M ^{lle} COURTIAL VALERIE (25)	25 tantièmes
Défaillant : M ^{me} COUPPE NICOLE (21), M. OU M ^{me} KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE (21)	42 tantièmes

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

9.7 Désignation du (ou de la) Président(e) du Conseil Syndical par ses membres

(Sans vote)

M^{me} MULLER est désigné(e) Président(e) du conseil syndical par ses membres.

10. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

(Art. 25)

Il s'agit du montant à partir duquel le syndic doit obligatoirement consulter le conseil syndical, sauf urgence.

Ce montant est fixé à **2 000 euros HT**.

Pour :	639 tantièmes
Défaillant : M ^{me} COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

11. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire

(Art. 25)

L'assemblée générale des copropriétaires arrête à **1 500 euros HT** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour :	639 tantièmes
Défaillant : M ^{me} COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

12. Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée

(Art. 25)

L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical de décider des dépenses pour financer des interventions à exécuter d'urgence dans l'immeuble, notamment en cas de sinistre, ou pour financer des interventions ou des études de travaux à présenter dans le cadre de résolutions qui seront portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour un montant maximal par dépense de **4 000 euros HT**.

Il est précisé que ce montant est par engagement de dépense.

Pour :	639 tantièmes
Défaillant : M ^{me} COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

13. Point d'information quant au projet de ravalement de la façade rue

(Sans vote)

Une assemblée générale spéciale sera organisée en présentiel dès lors que les circonstances le permettront.

Lors de cette assemblée, sera présentée l'étude réalisée par M. TROQUET.

L'assemblée en prend acte.

14. Décision à prendre quant à l'indemnité proposée et à la reprise partielle du ravalement de la façade bâtiment B suivant devis ATELIER DU VERTIGE

(Art. 24)

14.1 Point d'information et décision à prendre quant à l'indemnisation proposée

(Art. 24)

Pour : 206 tantièmes
Abstention : M. OU MME KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE (21), 22 tantièmes
MLLE LENAIN NATHALIE (1)
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (22) 22 tantièmes

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

14.2 Principe des travaux

(Art. 24)

L'assemblée décide la réalisation des travaux de **REPRISE PARTIELLE DE LA FACADE BAT B**

Pour : 227 tantièmes
Abstention : MLLE LENAIN NATHALIE (1) 1 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (22) 22 tantièmes

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

14.3 Choix des entreprises : ATELIER DU VERTIGE

(Art. 24)

L'assemblée décide de retenir le devis n° 1996 reçu de l'entreprise ATELIER DU VERTIGE daté du 26.10.20 pour un montant de 3900 euros ht

Pour : 208 tantièmes
Abstention : MME DE VIGAN DELPHINE (19), MLLE LENAIN (1) 20 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (22) 22 tantièmes

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

14.4 Honoraires syndic sur travaux votés

(Art. 24)

Pour le suivi administratif et comptable de ces travaux votés en Assemblée, le cabinet QUENOT ALMELIS percevra un honoraire de :

3 % HT du montant des mémoires jusqu'à 150 000 euros HT

Pour : 113 tantièmes
Contre : SCI DU PRE VERT - MME MULLER (95), MLLE LENAIN 96 tantièmes
NATHALIE (1)
Abstention : MME DE VIGAN DELPHINE (19) 19 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (22) 22 tantièmes

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

14.5 Fixation du budget

(Art. 24)

L'Assemblée alloue à cette dépense un budget de **4 430,40 euros ttc** se répartissant de la manière qui suit :

Postes budget	Montant ht	Montant ttc
Montant des travaux	3 900,00 euros	4 290,00 euros
Honoraires administratifs	117,00 euros	140,40 euros
TOTAL	4 017,00 euros	4 430,40 euros

Pour :

Abstention : MME DE VIGAN DELPHINE (19), MLLE LENAIN (1)

Défaillant : MME COUPPE NICOLE (22)

208 tantièmes

20 tantièmes

22 tantièmes

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

14.6 Financement

(Art. 24)

La dépense sera couverte par l'indemnité et le reliquat figurera dans le compte charges de l'immeuble pour être réparti en charges BATIMENT B.

Pour :

Abstention : MME DE VIGAN DELPHINE (19), MLLE LENAIN (1)

Défaillant : MME COUPPE NICOLE (22)

208 tantièmes

20 tantièmes

22 tantièmes

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

15. Point d'information quant à l'affaire LACHAUT

15.1 Point d'information

(Sans vote)

Par jugement rendu en date du 8 octobre 2019, le Tribunal d'Instance de Paris a fait droit aux demandes du syndicat des copropriétaires en principal en condamnant l'adversaire à payer 4 960,33 € de charges, arrêtées au 2^{ème} trimestre 2019 compris ainsi que la répartition 2018, 18 € de frais de recouvrement, 500 € de dommages et intérêts et une indemnité de 700 € de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Le **18.11.19**, le compte de Madame LACHAUT laisse apparaître un arriéré très important et l'absence de tout paiement depuis plus de deux ans.

Suivant les recommandations de Me RYCHTER à cette même date, un point est intégré à l'ordre du jour de l'assemblée générale de septembre 2020 afin que soit donné mandat au syndic pour poursuivre l'exécution du jugement du 8 octobre 2019 au moyen d'une saisie immobilière des lots.

Le **11.06.20**, le compte de Madame LACHAUT présente un solde débiteur de 6739.22 euros.

Le **26.06.20**, Me RYCHTER indique l'exécution du jugement au moyen d'une saisie attribution sur deux comptes bancaires identifiés. Le conseil syndical en est tenu informé le jour même par le syndic.

Le **17.08.20**, le jugement est signifié à l'intéressé.

Le **09.09.20**, Me RYCHTER informe le syndic que l'huissier a perçu la somme de 2606.00 euros.

Le **11.09.20**, l'huissier communique le compte d'exécution du jugement permettant au syndic de transcrire au débit du compte de Madame LACHAUT les frais d'exécution.

Date	Nature de l'opération	DEBIT	CREDIT
04.11.2019	SIG JUCT (APPEL)	87,47	
25.11.2019	Provision demand wrt		87,47
10.03.2020	CDT +535E OJ EXT.	163,85	
12.03.2020	REQUETE FICQBA	51,48	
03.07.2020	PV SAIS.ATTRI. BQE	131,22	
	PV SAIS.D.A OU V.M	115,79	
06.07.2020	DEN.SAISIE ATTRIB	105,49	
08.07.2020	PV SAIS.ATTRI.BQE	77,17	
07.08.2020	CERTIF.NON CONTEST	51,48	
11.08.2020	SIG.NON CONTEST.HJ	92,63	
13.08.2020	Versemt. Défendeur/VIRT		2 606,00
	Emolument A444-31	0,74	
21.08.2020	MAINLEVÉE QUITTANC	74,61	
10.09.2020	Disponible verse	1 200,00	
	Emolument A444-32	198,52	
	Cumuls	2 350,45	2 693,47
	Solde		343,02

Le **13.09.20**, le syndic en informe le conseil syndical

Le **14.09.20**, le syndic impute la somme de 1062.98 euros sur le compte de Madame LACHAUT (frais d'exécution)

14/09/2020

DEPENS D'EXECUTION AU 10.09.2020

1 062,98

8 631,48

Le **18.09.20**, l'assemblée décide de donner mandat au syndic pour engager une saisie immobilière.

Le dossier est transmis à Me RYCHTER avocat dès le lendemain.

Le 02.10.20, le syndic encaisse un chèque de 1200 euros et en informe avocat et conseil syndical

Le 03.02.21, Me RYCHTER informe le syndic qu'elle a constitué le dossier pour mandater son correspondant chargé des saisies immobilières Vanessa Grynjac succédant à son confrère Freud. Le conseil syndical en est tenu informé.

Le 08.02.21, le disponible perçu par l'huissier est porté au crédit du compte du syndicat des copropriétaires (soit un montant de 343.28 euros) suivant instructions de Me RYCHTER par courrier daté du 08.02.21

Le 31.03.21, Me RYCHTER indique que son correspondant chargé des saisies immobilières a été relancé par ses soins et relève que pour conforter cette procédure de saisie, actuellement en cours, qui porte sur l'exécution du jugement du 08.10.19 s'arrêtant au 1er trimestre 2019, il reste près de 2ans de charges impayées non couvertes par une décision judiciaire.

A cet égard, il lui semble opportun d'ouvrir une nouvelle procédure de recouvrement des 2ème trimestre 2019 et des trimestres 2021.

15.2 Décision à prendre quant à une nouvelle assignation

(Art. 24)

L'assemblée prenant acte de la situation décide de poursuivre son action à l'encontre de Madame LACHAUT et d'engager une nouvelle procédure de recouvrement pour les charges non couvertes par le jugement de 2019.

Pour :	614 tantièmes
Abstention : Mlle COURTIAL VALERIE (25)	25 tantièmes
Défaillant : MME COUPPE NICOLE (21)	21 tantièmes

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

16. Point d'information quant à la régularisation de la vente des parties communes (WC communs 3e) en faveur de M. FARGELAT

(Sans vote)

Le 22.01.21, le syndic reçoit le projet de modificatif et transmet au notaire le pouvoir communiqué signé.

Une date de rendez-vous a été retenue avec Monsieur FARGELAT pour le **jeudi 29 avril à 16h**.

L'assemblée en prend acte.

17. A la demande de Mme BRETON, projet de création d'un ascenseur côté escalier A

(Art. 24)

Les copropriétaires favorables à ce projet demandent au syndic de lancer un appel d'offres par l'intermédiaire d'un bureau d'études (budget de 2000 euros ht).

Cet appel d'offres sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour :	169 tantièmes
Contre : Mlle ALFANI ILARIA (39), M. COESLIER MANUEL (17), Mlle COURTIAL VALERIE (25), INDIV. EICHLER YANN OU BREAND BRIGITTE (26), Mlle LENAIN NATHALIE (37)	144 tantièmes
Abstention : M. FARGELAT ANDRE (28)	28 tantièmes

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

18. Autorisation à donner aux forces de police et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble

(Art. 25)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (journal officiel du 24.01.95) décide d'autoriser les services de police ou de gendarmerie nationaux à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Pour :

Abstention : INDIV. EICHLER YANN OU BREAND BRIGITTE (27)

633 tantièmes
27 tantièmes

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

19. Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

(Sans vote)

Il est demandé au syndic de :

- Fixer la prochaine assemblée à la date du 20.04.2022

Point quant aux travaux de création de la colonne de terre escalier B

Le **20.09.20**, un ordre de service est envoyé à la société ID2E pour la création d'une colonne de terre dans l'escalier B.

Il lui est également demandé de procéder à la vérification de la colonne de terre dans l'escalier A.

Le **14.01.21**, la société ID2E confirme que "La terre est à tous les étages"

Pour tout raccordement privatif, chaque copropriétaire est invité à contacter directement la société ID2E.
id2e-gavarni@numericable.fr

Point quant au raccordement des WC à la descente.

Le **14.10.20**, M. LE GAL informe le syndic que le raccordement a été réalisé par la société PCO.

Point quant aux observations émises par SADA ASSURANCES suite à vérification de l'état de la copropriété

Suite à cette visite, il est fait état d'une copropriété dans un bon état général d'entretien, composée de 3 bâtiments, R+6 et R+3 :/ R-1, à usage « Habitation et Commerces moins de 25% (Magasin de matelas et sommiers et de Jouets) ».

En vue d'améliorer la protection des biens et des personnes, ci- dessous les conseils et préconisations donnés :

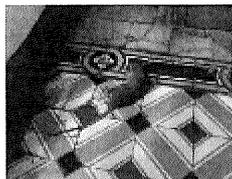
- 1) Envisager l'installation de Blocs Autonomes d'Eclairage de Secours afin d'améliorer la sécurité des personnes
- 2) **Evacuer les encombrants situés dans les parties communes ou locaux techniques susceptibles d'aggraver le risque (encombrants étages caves)**
- 3) **Valider l'entretien des extincteurs et la date de dernière vérification**
- 4) Envisager de remplacer les anciennes canalisations en plomb

Il est à noter que ces observations ne présentent pas de caractère obligatoire ou contractuel et sont effectuées à titre purement préventif.

Le **24.11.20**, le syndic se rapproche du conseil syndical pour instructions.

Ce même jour, Madame MULLER demande la rectification suivante : la copropriété se compose de 4 bâtiments R+6,R+3, R+1 et RDC

Point quant à la dératisation



Le **02.12.20**, M. COESLIER signale la présence d'un rat mort dans le bâtiment A

Le **04.12.20**, le syndic adresse un ordre de service à la société TECHMO HYGIENE pour qu'elle planifie un proche passage

Le **22.01.21**, le syndic communique au conseil syndical le courrier reçu de la société Techmo Hygiène qui fait état d'un passage possible des rongeurs sous la porte de 11 l'immeuble et suggère la mise en place d'une barre de

seuil. Le syndic demande au conseil syndical s'il souhaite l'établissement d'un devis.

Retour de Mme MULLER "il me semble difficile de poser une barre de seuil qui représenterait un danger de chuter étant donné que le sol de l'entrée du A a une dénivellation de plus de 5cm sur la largeur de cette porte. La pose de deux balais de hauteurs différentes pourraient mieux convenir. "

Le 28.01.21, le syndic demande à la société GIBOUREAU un devis pour la pose d'un balai de protection en bas de la porte d'entrée de l'immeuble.

Le 29.01.21, ci dessous la réponse de M. GIBOUREAU

"Vu avec mme Muller sur place, avertie, nous avons tout passé en revue.

Il s'agit en fait, de la porte d'accès à l'escalier du Bat. rue, une porte récente en acier et verre.

Cette dernière a été conçue et posée en considération du seuil et sol RDC en dénivelé, et malheureusement il n'y a pas d'autre alternative que de fixer un seuil bois façonné et en bas, celui-ci pouvant bloquer l'accès aux rongeurs. Les seuils automatiques ne pouvant pas être fonctionnels dans cette configuration.

Aussi, cette solution n'est pas souhaitée par mme Muller, car cela créerait butée dans le passage".

Point quant à un problème d'ouverture au niveau de la porte cochère

Le 13.01.21, à la demande de Mme MULLER, un ordre de service est envoyé à la société FEY

Point quant à la mise en sécurité du balcon

Le 27.01.21, suivant recommandation de M. TROQUET il a été demandé à la société ATELIER DU VERTIGE de réintervenir pour purger et prolonger le filet déjà mis en place sur la façade rue



Point quant aux mégots et autres objets jetés sur la toiture de Mme MULLER (partie privative)

Le 25.09.20, Mme MULLER indique en avoir assez que des mégots et autres soient jetés sur sa toiture. Elle fera intervenir une société avant l'hiver

Il est demandé aux occupants de ne plus jeter de mégots par la fenêtre.

Point quant à la porte bâtiment B

Le 28.01.21, à la demande de Mme MULLER, un ordre de service est envoyé à la société FEY

Le 29.01.21, Mme MULLER indique que la porte est réparée.

Point quant à la prime d'assurance

Il est à noter que la compagnie d'assurance a décidé de majorer la prime de 9.57% en raison de l'état de sinistres.

Date	09/02/2021	5	SADA	Page	1								
Statistique Sinistres / Primes			4 RUE SCATISSE										
Période du 01/01/2020 au 31/12/2020			30000 NIMES										
Contrat N° 1H0289450													
N°Contrat - Client	Année	Code garantie	Catégorie	Compagnie	Evaluations	Règlements	Honoraires	Recours	Total Sinistres	HT Cie	S/P %	Franchise générale	Nb Sin.
1H0289450 - 106 RUE DU CHEMIN VERT			MULTIRISQUE IMMEUBLE	S - SADA	4 290,00	313,50			4 603,50	3 196,36	144,02		1
TOTAL Général					4 290,00	313,50	0,00	0,00	4 603,50	3 196,36	144,02		

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

PRESIDENTE MME MULLER	SECRETAIRE MME VEYRIERES