



www.excogim.fr

Gestion de copropriété

- Standard : 01.85.78.12.00
- Comptabilité : 01.85.78.12.10

Transaction : 01.85.78.12.12

Gestion locative : 01.85.78.12.13

74 boulevard de Reuilly - 75012 Paris

contact@excogim.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 : lundi 27 mai 2019
A : CABINET SOGEAB - GROUPE EXCOGIM
74 BD DE REUILLY
75012 PARIS
A : 18 heures

Sur convocation du Cabinet SOGEAB, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 26 Avril 2019, 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

ORDRE DU JOUR

- 1°) Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
- 2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission
- 3°) Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018
- 4°) Quitus au Syndic
- 5°) Désignation du cabinet SOGEAB - Groupe EXCOGIM aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
- 6°) Acceptation du transfert de mandat de la société SOGEAB à la société QUENOT ALMELIS
- 6.1°) Information
- 6.2°) Résolution
- 7°) Archives du Syndicat des Copropriétaires
- 8°) Information - plateforme www.almelis.fr
- 9°) Modalités de vérification des comptes
- 10°) Souscription d'une assurance multirisques immeuble par l'intermédiaire de la société MONTESPAN Assurance & Conseil
- 11°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie
- 12°) Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017
- 13°) Désignation des membres du conseil syndical
- 14°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 15°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire

2
D.M

- 16°) Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée
- 17°) Décision à prendre quant à la réalisation d'un diagnostic technique global
- 17.1°) Rappel de la loi ALUR
- 17.2°) Réalisation d'un diagnostic technique global
- 17.3°) Choix des entreprises
- 17.4°) Mandat à donner au conseil syndical
- 17.5°) Fixation du budget
- 17.6°) Financement
- 18°) Décision à prendre quant au transfert définitif à titre gratuit au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble
- 19°) Réalisation d'un cahier des charges avec appel d'offres portant sur les travaux de confortation partielle du plancher haut du passage cocher
- 20°) Ascenseur : étude de construction d'un ascenseur pour le bâtiment A
- 20.1°) Réalisation d'une étude de construction d'un ascenseur pour le Bâtiment A
- 20.2°) Choix du maître d'oeuvre ou du bureau d'études
- 21°) Réfection de la peinture de la cage d'escalier du Bâtiment A
- 22°) Décision à prendre quant à la création d'une colonne montante EF bâtiment B
- 23°) Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

Sont présents :

MLLE ALFANI ILARIA, SCI DU PRE VERT - MME MULLER, SCI JACA - M. JACQUES MASBOUNGI, M. LE GAL FRANCK, MLLE LENAIN NATHALIE, M. ROUX JEAN LUC, MME RUTIC, M. OU MME VITTOZ CEDRIC/ SOLANS AUDREY

Totalisant 430 / 1 028 tantièmes

Sont représentés :

INDIV. CHOURAQUI FRANCOISE OU SARAH OU PIERRE représenté par M. LE GAL FRANCK, MLLE COURTIAL VALERIE représenté par MLLE LENAIN NATHALIE, MME DE VIGAN DELPHINE représenté par SCI DU PRE VERT - MME MULLER, M. OU MME JASSELETTE NICOLAS représenté par SCI DU PRE VERT - MME MULLER, M. OU MME KOLLE JEAN-JACQUES OU MARIE-ANGE représenté par M. KOLLE, MME PERRON SCHMIDALE MONIQUE représenté par MME RUTIC, M. QUANBOULI MOHAMMED représenté par MME RUTIC

Totalisant 167 / 1 028 tantièmes

Sont absents :

MME ABEKHZER SABRINA, M. BREARD JEAN FRANCOIS, M. OU MME BRETON FERNAND, MLLE BRETON NATACHA, MME CAHUZACQ MIREILLE, M. CHEVALIER JACQUES, M. COESLIER MANUEL, MME COUPPE NICOLE, M. DESVERNE JEAN, INDIV. EICHER YANN OU BREAND BRIGITTE, M. FARGELAT ANDRE (Arrivée en cours d'assemblée à la résolution n° 3), MME FAVIER JANINE, MLLE LACHAUT BEATRICE, SCI PACHA, MME POIRIER FRANCOISE, MLLE SELLES SORAYA, M ou MLLE TISSEYRE ALEXANDRE OU CLERGIER CHARLOTTE, COMMUNE VILLE DE PARIS DLH/SADI/BBC

Totalisant 431 / 1 028 tantièmes

M. FARGELAT ANDRE (27) (vote n° 2).

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

1.1°) Election du Président de séance

(Art. 24)

Est élu(e) Président(e) de séance **M.VITTOZ**

Pour :

597 tantièmes

Absents :

431 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

D.M. 2

1.2° Election des Scrutateurs

(Art. 24)

Est élu(e) Scrutateur **MME MULLER**

Pour :

597 tantièmes

Absents :

431 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

1.3° Election des Scrutateurs

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

1.4° Election du Secrétaire

(Art. 24)

Est élu(e) secrétaire **Vanessa MORETTI** représentant le Cabinet SOGEAB - GROUPE EXCOGIM

Pour :

597 tantièmes

Absents :

431 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission

(Sans vote)

L'assemblée générale en prend acte.

Il est important que le Conseil syndical et le syndic effectuent les visites de l'immeuble.

Arrivée de M. FARGELAT ANDRE (27) à 18:40

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 15 copropriétaires représentant 597 tantièmes à 16 copropriétaires représentant 624 tantièmes

3°) Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018

(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 2018 au 31 décembre 2018, dont le montant s'élève à la somme de **40 093,47 euros**, la répartition de ces charges entre les copropriétaires (relevé individuel) et l'état des dettes et des créances arrêtés au 31 décembre 2018.

Modification à faire concernant la prime d'assurance de 2018 qui est d'un montant de 4 108,50 € au lieu de 4 200,78 € (prime 2019).

Pour :

599 tantièmes

Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE

25 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

4°) Quitus au Syndic

(Art. 24)

L'assemblée générale, après délibération, donne quitus de sa gestion au **Cabinet SOGEAB - GROUPE EXCOGIM** pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

Pour :

599 tantièmes

Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE

25 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

5°) Désignation du cabinet SOGEAB - Groupe EXCOGIM aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic

(Art. 25)

L'assemblée générale désigne le cabinet SOGEAB - Groupe EXCOGIM aux fonctions de syndic de l'immeuble, pour une période de **15 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **26/08/2020** 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 2019 au 31 décembre 2019 à 7 500,00 euros H.T. soit 9 000,00 euros T.T.C.**

Les honoraires seront prélevés chaque trimestre et d'avance.

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

Pour :	599 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE	25 tantièmes
Absents :	404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

6°) Acceptation du transfert de mandat de la société SOGEAB à la société QUENOT ALMELIS

6.1°) Information

(Sans vote)

Pour information, les dirigeants de l'entreprise ont décidé de simplifier l'organisation juridique de cette dernière, notamment pour éviter toute confusion de la part des clients et des fournisseurs, aussi a-t-il été décidé de procéder à la fusion des sociétés SOGEAB et QUENOT(ALMELIS) en date du 1er janvier 2020.

Les deux sociétés appartiennent au même groupe EXCOGIM, lui-même appartenant **exclusivement** à la famille VEYRIERES.

Depuis le 1er janvier 2019, la société QUENOT ALMELIS, société absorbante, au capital social de 120 240 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 652 006 818, dont le siège social est situé au 74 boulevard de Reuilly (75012 Paris) est titulaire de la carte professionnelle Syndic n°CPI 9401 2016 000 012 538, bénéficie de la garantie financière octroyée par la société SOCAF (numéro de sociétaire n°269) à hauteur de 7 000 000 euros et assurée auprès de la société Covea Risks (police groupe n° 105 708 080).

Conformément aux dispositions de l'article 236-3 du code de commerce, la fusion projetée entraînera la dissolution de la société SOGEAB, société absorbée, et le transfert de son patrimoine, dans l'état où il se trouve à la date de la réalisation définitive de l'opération de la société QUENOT (ALMELIS).

6.2°) Résolution

(Art. 25)

Après avoir entendu l'information donnée par le syndic et pris acte de la fusion à intervenir, l'assemblée générale des copropriétaires accepte le transfert de mandat de la société SOGEAB au bénéfice de la société QUENOT ALMELIS et désigne la société QUENOT ALMELIS en qualité de syndic de l'immeuble à compter de la réalisation de la fusion, date à laquelle elle est devenue titulaire de tous les droits et obligations afférents au mandat de gestion du site et de représentation conclu avec la société SOGEAB.

Le syndic avisera les copropriétaires de la date effective de ladite fusion par courrier.

Les clauses du mandat transféré à la société QUENOT ALMELIS demeureront inchangées et continueront à produire leur plein et entier effet aux mêmes conditions, jusqu'à l'échéance du mandat signé par le président de séance.

Pour :	599 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE	25 tantièmes
Absents :	404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE



J.M.

7°) Archives du Syndicat des Copropriétaires

(Art. 25)

L'assemblée générale décide de ne pas confier la gestion des archives du Syndicat des Copropriétaires à une entreprise spécialisée (société PROARCHIVES), aux frais exclusifs du Syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à une rémunération complémentaire au profit du Syndic.

Pour :

624 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

8°) 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.

9°) 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 :

624 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

W
D. M

10°) Souscription d'une assurance multirisques immeuble par l'intermédiaire de la société MONTESPAN Assurance & Conseil

(Art. 24)

Le contrat d'assurance multirisque immeuble de votre copropriété fait l'objet d'augmentations régulières depuis plusieurs années.

En réalisant un audit complet du parc géré, il a été constaté une dérive importante des montants des primes d'assurances.

Aussi, les dirigeants de EXCOGIM ont décidé d'étudier la pertinence de supprimer un échelon de la relation avec les compagnies d'assurance en créant une structure de conseil et de courtage ; les accréditations nécessaires pour une telle activité réglementée sont, en effet, indispensables.

MONTESPAN Assurance & Conseil a donc été créée en juin 2018, accréditée par l'ORIAS le 27 juillet 2018 (n°18004742). Des partenariats ont été signés avec les compagnies AXA, SADA, GROUPAMA et GENERALI.

Un appel d'offres a été réalisé par MONTESPAN Assurance & Conseil qui permet, désormais, à SOGEAB, d'être en liaison directe avec ces compagnies. Les négociations groupées menées par MONTESPAN Assurance & Conseil ont permis d'obtenir des baisses de primes conséquentes, avec des garanties égales voire supérieures regroupées dans l'intercalaire MONTESPAN Assurance & Conseil.

L'autre objectif de cette démarche est d'améliorer également, par une simplification évidente des processus, la gestion des sinistres en ayant ce lien direct avec les compagnies d'assurance.

L'assemblée générale décide de choisir la société de courtage MONTESPAN Assurance & Conseil pour négocier un nouveau contrat d'assurances auprès d'une nouvelle compagnie ou avec celle titulaire du contrat actuel, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- des garanties équivalentes voire meilleures
- une prime annuelle inférieure à celle de 2018 avant indexation de 2019.

L'assemblée générale est informée que le choix de la compagnie s'effectuera en liaison avec le conseil syndical. Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage MONTESPAN Assurance & Conseil est filiale de la société EXCOGIM au même titre que le cabinet SOGEAB.

Pour :	572 tantièmes
Abstentions : Mlle COURTIAL VALERIE, M. FARGELAT ANDRE	52 tantièmes
Absents :	404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

11°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie

11.1°) Fixation du budget de l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019

(Art. 24)

L'assemblée générale décide de fixer le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019, initialement fixé à **35 900,00 euros**, à la somme de **37 000,00 euros**.

Pour :	581 tantièmes
Abstentions : Mlle COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE	43 tantièmes
Absents :	404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

11.2°) Fixation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020

(Art. 24)

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020 à la somme de **37 000,00 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 2019, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

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

Pour : 581 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE 43 tantièmes
Absents : 404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

11.3°) Fixation de l'avance de trésorerie
(Art. 24)

Le montant de l'avance de trésorerie actuellement de 4 050,00 euros, est fixé à 4 050,00 euros.

Pour : 581 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE 43 tantièmes
Absents : 404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

12°) 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 : 581 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE 43 tantièmes
Absents : 404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

13°) Désignation des membres du conseil syndical

Membres actuels :

MLLE ALFANI ILARIA, M. COESLIER, M. LE GAL FRANCK, MME MULLER, M. ROUX, M. VITTOZ

13.1°) M. COESLIER
(Art. 25)

M. COESLIER est élue membre du conseil syndical.

Pour : 581 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE 43 tantièmes
Absents : 404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

CW
D.M

13.2°) M. LE GAL FRANCK

(Art. 25)

M. LE GAL FRANCK est élue membre du conseil syndical.

Pour :

581 tantièmes

Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE

43 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

13.3°) MME MULLER

(Art. 25)

MME MULLER est élue membre du conseil syndical.

Pour :

581 tantièmes

Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE

43 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

13.4°) M. ROUX

(Art. 25)

M. ROUX est élue membre du conseil syndical.

Pour :

581 tantièmes

Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE

43 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

13.5°) M. VITTOZ

(Art. 25)

M. VITTOZ est élue membre du conseil syndical.

Pour :

581 tantièmes

Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE

43 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

13.6°) MME LENAIN

(Art. 25)

MME LENAIN est élu(e) membre du conseil syndical.

Pour :

581 tantièmes

Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE, MME DE VIGAN DELPHINE

43 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

13.7°) Désignation du (ou de la) Président(e) du Conseil Syndical par ses membres

(Sans vote)

MME MULLER est désigné(e) Président(e) du conseil syndical par ses membres.

ω
J.M

14°) 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 **2 000,00 euros HT**.

Pour :	599 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE	25 tantièmes
Absents :	404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

15°) 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 **1 000,00 euros HT** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour :	599 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE	25 tantièmes
Absents :	404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

16°) Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée

(Art. 25)

Il s'agit d'un mandat pouvant être donné par l'assemblée au conseil syndical de pouvoir décider d'engager des dépenses dont elle détermine le montant maximum.

Il est précisé que ce montant s'entend par engagement de dépense.

Ce montant est fixé à **4 000,00 euros HT**.

Pour :	599 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE	25 tantièmes
Absents :	404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

17°) Décision à prendre quant à la réalisation d'un diagnostic technique global

17.1°) Rappel de la loi ALUR

(Sans vote)

La loi ALUR a prévu qu'à partir du 1er JANVIER 2017, les copropriétés doivent mettre au vote à la majorité simple (article 24) la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global (DTG).

Dans de rares cas, ce DTG devra être réalisé obligatoirement :

- pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété
- pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.

Dans les autres cas, il est possible pour l'assemblée générale de refuser la réalisation d'un DTG en votant contre.

Ce diagnostic technique global devra comporter :

1. une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
2. 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

3. une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

4. un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du code de la construction et de l'habitation. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire 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.

17.2°) Réalisation d'un diagnostic technique global

(Art. 24)

L'assemblée refuse la réalisation d'un diagnostic technique global

Pour :

624 tantièmes

Absents :

404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

17.3°) Choix des entreprises

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

17.4°) Mandat à donner au conseil syndical

(Art. 25)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

17.5°) Fixation du budget

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

17.6°) Financement

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

18°) Décision à prendre quant au transfert définitif à titre gratuit au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble

(Art. 24)

L'assemblée générale est informée que dans un délai de deux ans, à compter du 23.11.2018, les propriétaires des immeubles, dont les syndicats de copropriétaires, doivent notifier aux gestionnaires du réseau l'acceptation du transfert définitif à titre gracieux au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques.

Ce transfert de propriété entraînera le transfert de la responsabilité de l'entretien / mise en conformité de la ou des colonnes montantes électriques.

Ce transfert de propriété déchargera le syndicat des copropriétaires de la charge financière des travaux de mise aux normes des colonnes montantes électriques

En revanche le signalement par les syndicats au gestionnaire du réseau de la non-conformité ou du dysfonctionnement de cette colonne électrique incombe au syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

Dans le cas où cette notification n'aurait pas été effectuée dans le délai de deux ans à compter du 23.11.2018, les syndicats ayant conservé la propriété des colonnes montantes électriques pourront encore en transférer la propriété sous réserve d'apporter la preuve de leur bon état de fonctionnement, ce qui induit d'apporter la preuve non seulement du bon état, mais aussi de la conformité de ces colonnes à la réglementation en vigueur.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et conformément à l'article L346.-2 du code de l'Energie, modifié par la Loi Elan du 23.11.2018, approuve le transfert définitif à titre gratuit au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble

W
J-M

Pour : 599 tantièmes
Contre : MLLE COURTIAL VALERIE 25 tantièmes
Absents : 404 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

19° Réalisation d'un cahier des charges avec appel d'offres portant sur les travaux de confortation partielle du plancher haut du passage cocher

(Art. 24)

Sont annexés à la convocation, le rapport de Monsieur ALBASINI, architecte suite à sa visite du 6 et 2 avril 2019, et sa proposition de mission et d'appel d'offres pour la consolidation partielle du plancher haut du passage cocher

L'assemblée générale décide de mandater LAMY EXPERTISE avec un budget de 3 000 € HT pour établir un diagnostic.

Cette dépense sera imputée dans les charges courantes en charges bâtiment A.

Pour : 304 tantièmes
Abstentions : MLLE COURTIAL VALERIE 25 tantièmes
Absents : 260 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

20° Ascenseur : étude de construction d'un ascenseur pour le bâtiment A

20.1° Réalisation d'une étude de construction d'un ascenseur pour le Bâtiment A

(Art. 24)

L'assemblée générale décide de faire étudier la construction d'un ascenseur pour le bâtiment A

Pour : 141 tantièmes
Contre : MLLE ALFANI ILARIA, MLLE COURTIAL VALERIE, MME PERRON SCHMIDALE MONIQUE, M. QUANBOULI MOHAMMED, MME RUTIC 157 tantièmes
Abstentions : M. OU MME JASSELETTE NICOLAS 31 tantièmes
Absents : 260 tantièmes

CETTE DECISION EST REJETEE

20.2° Choix du maître d'oeuvre ou du bureau d'études

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

21° Réfection de la peinture de la cage d'escalier du Bâtiment A

21.1° Principe des travaux

(Art. 24)

L'assemblée décide (ne décide pas) la réalisation des travaux **Réfection de la peinture de la cage d'escalier du Bâtiment A**

Pour : 135 tantièmes
Contre : MLLE ALFANI ILARIA, MLLE COURTIAL VALERIE, MME PERRON SCHMIDALE MONIQUE, M. QUANBOULI MOHAMMED, MME RUTIC 157 tantièmes
Abstentions : M. OU MME VITTOZ CEDRIC/ SOLANS AUDREY 37 tantièmes
Absents : 260 tantièmes

CETTE DECISION EST REJETEE

W
D.M

21.2°) Choix des entreprises

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

21.3°) Honoraires syndic sur travaux votés

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

21.4°) Fixation du budget

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

21.5°) Mandat au conseil syndical pour choix entreprise(s)

(Art. 25)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

21.6°) Financement

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

22°) Décision à prendre quant à la création d'une colonne montante EF bâtiment B

22.1°) Principe des travaux

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

22.2°) Choix des entreprises

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

22.3°) Honoraires syndic sur travaux votés

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

22.4°) Fixation du budget

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

22.5°) Mandat au conseil syndical pour choix entreprise(s)

(Art. 25)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

22.6°) Financement

(Art. 24)

CETTE DECISION EST SANS OBJET

23°) Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

(Sans vote)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 50.

LE PRESIDENT

M. VITTOZ

LES SCRUTATEURS

SCI DU PRE VERT - MME MULLER

LE SECRETAIRE

Vanessa MORETTI

Représentant

Le Cabinet SOGEAB

Cabinet SOGEAB
Groupe EXCOGIM
74 Blvd de Reuilly
75012 PARIS
Tél. 01 85 78 12 00
R.C.S. Paris B 313 335 713
Administration de biens