

N° Immeuble: 183237
N° Mandat: 183237
Convocation émise : 2022-05-24

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

31 RUE DE MOSCOU
75008 PARIS 08

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mercredi 22 juin 2022 à 09:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
CHEZ
31 RUE DE MOSCOU
75008 PARIS

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

EE Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

*1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1.0 - Désignation du Président de séance - (article 24)	4
2.0 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - (article 24)	4
3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)	5
4.0 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	5
5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24).....	5
6.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24).....	5
7.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25).....	6
8.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	6
9.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25) ...	6
10.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)	6
11.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (article 24)	7
12.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24).....	7
13.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25).....	7
14.0 - Désignation des membres du conseil syndical -	8
14.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25).....	8
14.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25).....	8
14.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25).....	8
14.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25).....	9
14.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25).....	9
15.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25).....	9
16.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25).....	9
17.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière - lot n° 20 appartenant à	9
17.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière du lot n°20 appartenant à (Article 24) (article 24).....	9
17.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24).....	10
17.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (Article 24) (article 24)	10
18.0 - Décision à prendre pour la souscription du contrat relatif à la vérification des installations électriques des parties communes de l'immeuble (article 25).....	10
19.0 - Travaux de réfection des gardes corps en façade de la cour principale	11
19.1 - Décision de réaliser les travaux de réfection des gardes corps en façade de la cour principale (Article 24) (article 24)	11
19.2 - Choix de l'entreprise (Article 24) (article 24)	11
19.3 - Délégation au conseil syndical (article 25).....	11

19.4 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage si nécessaire (Article 24) (article 24).....	11
19.5 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS si nécessaire (Article 24) (article 24).....	12
19.6 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) (article 24)	12
19.7 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24)	12
20.0 - Travaux de réfection de la peinture de la porte cochère	12
20.1 - Décision de réaliser les travaux de la peinture de la porte cochère (Article 24) (article 24).....	12
20.2 - Choix de l'entreprise (Article 24) (article 24)	13
20.3 - Délégation au conseil syndical (article 25).....	13
20.4 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) (article 24)	13
20.5 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24)	13
21.0 - Point d'information sur la modification apportée sur le procès verbal de l'assemblée générale du 28.06.2021 concernant les travaux d'étanchéité de la façade cour escalier A...	14
22.0 - Point d'information sur les travaux de réfection de l'étanchéité de la cour et plancher haut des caves	14
23.0 - Point d'information sur le sinistre incendie du bâtiment B du 19/04/2019.....	14
24.0 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	15

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2022-05-24, les copropriétaires de l'immeuble sis 31 RUE DE MOSCOU 75008 PARIS 08 se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mercredi 22 juin 2022 à **09:00** - Lieu : CHEZ - 31 RUE DE MOSCOU 75008 PARIS

Accueil

Récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	554
Total des présents et des représentés	1459
Total des tantièmes du syndicat	2013

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 10 copropriétaire(s) sur 21 représentant 1459 / 2013, 11 copropriétaire(s) représentant 554 / 2013 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

Copropriétaires absents et non représentés
3

1.0 - Désignation du Président de séance - (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance. Candidature de : Madame

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme _____ en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2.0 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance

Candidature de Madame ***** et de Monsieur *****

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame ***** et Monsieur ***** en qualité de scrutateurs

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.
Candidature de Madame BOSC pour le Cabinet SERGIC
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame BOSC pour le Cabinet SERGIC en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4.0 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Madame ***** en donne lecture.
L'Assemblée Générale en prend acte.

5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, pour un montant de 48.511,00 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

6.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 2 copropriétaire(s) totalisant 89 / 89
Abstention 8 copropriétaire(s) totalisant 1370 / 1459

Se sont abstenus

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

7.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 23/06/2022 (le lendemain de l'AG au plus tôt) pour se terminer au plus tard le 30/06/2023.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 6530,95 Euros HT, soit 7837,14 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1386 / 2013
------	--------------------------------	-------------

Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 2013
------------	--------------------------------	-----------

Se sont abstenus

*****MME) (73).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

8.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (LRE). Les copropriétaires souhaitant y adhérer peuvent soit compléter le formulaire joint à la présente convocation et le remettre au syndic en main propre le jour de l'assemblée, soit lui envoyer en lettre recommandée.

Ils peuvent également faire le choix directement dans leur extranet client en allant renseigner leur préférence d'envoi sur leur profil personnel.

9.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de l'obligation de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	1370 / 2013
------	--------------------------------	-------------

Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	89 / 2013
------------	--------------------------------	-----------

Se sont abstenus

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révisé et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 49.000Euros TTC.

En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.
Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2023 au 31/12/2023, d'un montant de 49.000 Euros TTC.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

12.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget.

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2023 à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours.

Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.

Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1443 / 2013
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	16 / 2013

Se sont abstenus

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

14.0 - Désignation des membres du conseil syndical -

14.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne ***** en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1459 / 2013
------	---------------------------------	-------------

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

14.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne ***** en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1459 / 2013
------	---------------------------------	-------------

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

14.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame ***** en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1459 / 2013
------	---------------------------------	-------------

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

14.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur ***** en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 2013

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

14.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur ***** en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 2013

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de 1000 € TTC

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 2013

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

16.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1 000 € TTC le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 2013

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

17.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière - lot n° 20 appartenant à MR *****

17.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière du lot n° 20 appartenant à MR*** (Article 24) (article 24)**

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur propriétaire du lot n°20,

débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 20/05/2022 de la somme de 6 166,59 euros.

Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre le lot n°20 aux enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°20 appartenant à Monsieur *****

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1386 / 1386
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1459

Se sont abstenus

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

17.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 10 000 euros.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1386 / 1386
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1459

Se sont abstenus

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

17.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en application de l'article 11-11 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 et après avoir autorisé le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°20, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables la somme de 6 166,59 Euros.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1386 / 1386
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1459

Se sont abstenus

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

18.0 - Décision à prendre pour la souscription du contrat relatif à la vérification des installations électriques des parties communes de l'immeuble (article 25)

Pièces jointes:

- contrat société 01 CONTROLE
- décret

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance des documents présentés, et après en avoir délibéré, décide la réalisation ponctuelle de vérification des installations électriques des parties communes de l'immeuble.

Elle décide de confier cette prestation à la société 01 CONTROLE pour un montant de 432 euros ttc.

Le Syndic informera le Conseil Syndical au préalable du passage du diagnostiqueur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 2013

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

19.0 - Travaux de réfection des gardes corps en façade de la cour principale

Pièce jointe:

- devis MDK n°8075927 pour un montant de 17.052,20 euros ttc

S'agissant d'une dépense privative les copropriétaires présents discutent sur la nécessité de réaliser les travaux de façon groupée. Le syndic demandera un devis afin d'obtenir un devis pour la réfection de la main courante en peinture (aux mêmes sociétés consultées pour la porte cochère). Les devis seront soumis aux copropriétaires pour avis en suivant.

19.1 - Décision de réaliser les travaux de réfection des gardes corps en façade de la cour principale (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de réaliser les travaux de réfection des gardes corps en façade de la cour principale.

Sans vote.

19.2 - Choix de l'entreprise (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, joints à la convocation, et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réfection des gardes corps en façade de la cour principale, et de les confier à l'entreprise_____pour un montant de _____ euros TTC.

Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT (Diagnostic amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux, s'il n' a pas encore été réalisé. Il est précisé que si le DAAT révélait la présence d'amiante, cela pourrait affecter le budget ci dessus.

Sans vote.

19.3 - Délégation au conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à l'effet du choix de l'entreprise dans le cadre d'un budget maximum de euros ttc, concernant les travaux votés à la résolution n°19.

Il en sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Sans vote.

19.4 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage si nécessaire (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale prend acte que les travaux votés ci dessus nécessitent la souscription d'une assurance « dommages-ouvrage ».

Elle décide, après en avoir délibéré, de la souscription de cette garantie auprès de la compagnie moyennant une prime de euros T.T.C.

Sans vote.

19.5 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonnateur SPS si nécessaire (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale prend acte que les travaux votés ... nécessitent (maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonnateur Sécurité Protection de la Santé).

Elle décide, après en avoir délibéré, que (maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonnateur Sécurité Protection de la Santé) sera assuré(e) par pour un montant de euros T.T.C.

Sans vote.

19.6 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°19 à ____% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

En cas d'obtention de subventions publiques pour la réalisation de ces travaux, l'Assemblée Générale mandate le syndic pour le montage et la préparation du dossier auprès du financeur de cette subvention. Le syndic sera rémunéré pour cette prestation sur la base de ____.

Sans vote.

19.7 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le coût global de l'opération de travaux à _____ euros TTC. Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clef de répartition suivante: _____

le syndic procédera aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes: _____ (Nb d'appel de fonds, fonds travaux ALUR, prêt etc..)

Les appels de provisions hors budget destinés à financer ces travaux seront réalisés aux dates d'exigibilité suivante :

..... % le/..../....

..... % le/..../....,

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Sans vote.

20.0 - Travaux de réfection de la peinture de la porte cochère

20.1 - Décision de réaliser les travaux de la peinture de la porte cochère (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de réaliser les travaux de la peinture de la porte cochère et de la fausse porte située dans le hall (si sa réfection ne peut pas être prise en charge par l'assurance de l'immeuble au titre de sa chute).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20.2 - Choix de l'entreprise (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, joints à la convocation, et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de la peinture de la porte cochère, et de les confier à l'entreprise_____pour un montant de _____ euros TTC.

Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT (Diagnostic amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux, s'il n' a pas encore été réalisé. Il est précisé que si le DAAT révélait la présence d'amiante, cela pourrait affecter le budget ci dessus.

Sans vote.

20.3 - Délégation au conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à l'effet du choix de l'entreprise dans le cadre d'un budget maximum de 3 500 euros ttc, concernant les travaux votés à la résolution n°20.

Il en sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 2013

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

20.4 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°20 à 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

En cas d'obtention de subventions publiques pour la réalisation de ces travaux, l'Assemblée Générale mandate le syndic pour le montage et la préparation du dossier auprès du financeur de cette subvention.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20.5 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le coût global de l'opération de travaux à 3 650 euros TTC. Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clef de répartition suivante: Charges Communes Générales

le syndic procédera aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes: 1 (Nb d'appel de fonds, fonds travaux ALUR, prêt etc..)

Les appels de provisions hors budget destinés à financer ces travaux seront réalisés aux dates d'exigibilité suivante :

100 % le 01/01/2023

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1459 / 1459

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21.0 - Point d'information sur la modification apportée sur le procès verbal de l'assemblée générale du 28.06.2021 concernant les travaux d'étanchéité de la façade cour escalier A

Le syndic précise que lors de cette ag, il avait été notifié sur le procès verbal que les appels travaux seraient appelés en charges générales, or s'agissant d'une erreur, ces travaux auraient dû être appelés en clé CHARGES BATIMENT A.

L'appel exigible le 10/10/2021 a donc été annulé, et le montant de la dépense a été appelée en charges bâtiment A.

22.0 - Point d'information sur les travaux de réfection de l'étanchéité de la cour et plancher haut des caves

Le syndic informe l'assemblée générale que les travaux réalisés par la société SPIGA sont terminés et ont été réceptionnés le 17/09/2021 sans que le Conseil Syndical ne soit avisé. Il est à noter que malgré plusieurs relances MR MERCIER n'a pas donné accès à ses trois caves donc les travaux n'ont pas pu être terminés par l'entreprise SPIGA : le syndic vérifiera que SPIGA a bien ressorti de sa facturation les travaux et fera un point au Conseil Syndical pour envisager une possible suite à donner.

A cette occasion il a été constaté une fuite sur le chauffe eau de M. MERCIER qui fuit en cave : le syndic fera le signalement aux copropriétaires et lui demandera de faire la réparation au plus vite.

23.0 - Point d'information sur le sinistre incendie du bâtiment B du 19/04/2019

Le syndic précise qu'une indemnité immédiate de 13.962,88 a été perçue,

Les factures acquittées ont été adressées à l'assurance. Une indemnité différée de 1524.26 euros pour les parties communes.

Quid de la prise en charge des tapis abimés par les pompiers alors qu'ils venaient d'être changés. Le Conseil Syndical a communiqué au Syndic les devis de l'époque (04/02/2021 – 10/03/2021) pour que ce dernier se rapproche de l'assurance MRI. Par ailleurs il est question de savoir à qui revient la mise en peinture de la porte de la chambre de M. HUBERT.

24.0 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

- Pb de bruit de l'ascenseur B : l'alarme se déclenche de façon aléatoire régulièrement depuis de nombreux mois. Le syndic se rapprochera de la direction d'OTIS afin de débloquent la situation en adressant un courrier RAR.
- Sinistre DDE hall escalier A : Manque d'information sur l'exécution des travaux privatifs de réparation au niveau de chez M. //. Le syndic relancera le copropriétaire et fera vérifier le taux d'humidité du plafond pour envisager la remise en état des parties communes.
- Demander aux prestataires sous contrat de ne pas intervenir pendant les vacances scolaires et de bien avertir au préalable.
- Vérifier le passage de désinfection et relancer si nécessaire l'entreprise

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 : 00

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

Présidente de séance

Scrutateurs

Secrétaire

Signé et certifié par yousign

Signé et certifié par yousign

Signé et certifié par yousign

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".