

# CABINET BALZANO

SYNDIC DE COPROPRIETE - ADMINISTRATEUR DE BIENS - TRANSACTIONS IMMOBILIERES

75/77, rue du Père Coërentin à PARIS (75014)

Service Gestion : 01 45 40 66 99 - Services Comptables: 01 45 40 90 66

**75 ASSOMPTION/ IMM 267**  
75 RUE DE L'ASSOMPTION

75016 PARIS

Paris , le 25 février 2020

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le 21/01/2020, à 19h, les copropriétaires de l'immeuble situé :  
*75 RUE DE L'ASSOMPTION à PARIS,*  
régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis :  
*NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION DE PARIS - SALLE WOJTYLA*  
*90 RUE DE L'ASSOMPTION - 75016 PARIS,*  
pour y tenir une Assemblée Générale.

Après émargement de la feuille de présence, le syndic constate qu'à la première résolution **4525** tantièmes sont présents ou représentés, soit **(45,25 %)**

### **SONT ABSENTS et non REPRESENTES :**

AGOSTINI (16) ALBERT (105) ASSOMPTION (412) AYRIVIE (50) BEJJANI (159)  
BENJAMIN (178) BIDAUT (93) BOUCHET (15) CELAU PARIS ASSOMPTION (55)  
CHOIGNARD (12) CHOUTY (16) CORNILLE (105) DE GEFFRIER (162) DE LANGLADE  
(113) DE LANGLADE (16) DE LANGLADE (12) DOMAIN (174) DOS SANTOS (12) EDERY  
(179) FERRON OU MME DEMEOTHIS (55) FLIPO-LE CEDRE BLEU (177) HAASE (170)  
HALBRON J.P (177) IMMOBILIERE EDBERG (12) JAMMAL (173) JOSSE (15) LAFONT  
MARIE CONSTANCE (109) LAROCHE (93) M'NEBHI ABDESSAMAD (105) MAGRO (177)  
MALAKOFF PG (50) MARCOLLA (12) MARGEAC (60) MATHIVAT (93) MEYER MONIQUE  
(164) MOLARO (50) MORO ERIC (50) MOYSES (55) NGUYEN GILLES (180) PAUGUINES  
(93) PELLERIN CHANTAL (50) PEPIN (93) PERRIN-LADREY (100) PIEKARSKI (12)  
PONL (93) PRADEL (108) RAYMOND (109) SAINT MARC (177) SAINT MARC (55) SAINT  
MAXENT COURQUIN (93) SAVARY PASCAL (28) SCHNOCK (50) SHI LEI (163) SIMON DE  
KERGUNIC (16) VAN DEN OEVER DOUWE (174) VANDEVYVER (105) Représenté par CBT  
SAINT ELOI GESTION VARENNES (15) VINATORU (80)

Soit 58 copropriétaires totalisant 5475 Tantièmes/10000 (54,75%)

### **RECAPITULATIF :**

**25** copropriétaires Présents ou Représenté totalisant **4525 voix.**

**58** copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant **5475 voix.**

Puis il est procédé à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

## **ORDRE DU JOUR**

- 1 : Désignation du Président de séance**
- 2 : Désignation du 1er Assesseur**
- 3 : Désignation du 2ème Assesseur**
- 4 : Désignation du Secrétaire de séance**
- 5 : Approbation des comptes du dernier exercice clos**
- 6 : Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours**
- 7 : Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice 2020/2021**
- 8 : Election du Syndic - Rémunération - Mandat au président de séance pour la signature du mandat de gestion**
- 9 : Election des membres du Conseil Syndical**
- 10 : Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété**
- 11 : Montant des marchés au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire**
- 12 : Montant des marchés au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire**
- 13 : Décision à prendre concernant la réalisation de travaux de drainage et de création d'un regard au sous-sol niveau -2**
- 13 1 : Honoraires du Cabinet BALZANO**
- 13 2 : Financement des travaux**
- 13 3 : Mandat au Syndic et au Conseil Syndical pour choisir la société qui sera chargée de ces travaux**
- 14 : Installation, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides**
- 15 : Décision à prendre quant au transfert à ENEDIS des colonnes montantes électriques de la résidence**
- 16 : Autorisation de poursuivre la saisie immobilière des lots 43 91 et 116 appartenant à Monsieur André MAUCLAIRE**

- 17 : Fixation du montant de la mise à prix des lots 43, 91 et 116 de Monsieur André MAUCLAIRE**
- 18 : Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses**
- 19 : Budget de procédure de saisie immobilière**
- 20 : A la demande de Madame HEES, autorisation de mise en conformité de sa terrasse**
- 21 : Décision à prendre concernant l'interdiction des locations en meublé de courte durée**

## **RESOLUTIONS**

### **Résolution 1 : Désignation du Président de séance**

Il est fait appel à candidature. Se porte candidat : Monsieur DURAN

Il est procédé au vote sur la candidature de Monsieur DURAN

Monsieur DURAN est désigné Président de séance par l'assemblée générale.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**

✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)

✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

### **RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

### **Résolution 2 : Désignation du 1er Assesneur**

Il est fait appel à candidature. Se porte candidat : Monsieur BODARD

Il est procédé au vote sur la candidature de Monsieur BODARD

Monsieur BODARD est désigné 1er assesneur par l'assemblée générale.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**

✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)

✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

### **RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

### **Résolution 3 : Désignation du 2ème Assesneur**

Il est fait appel à candidature. Se porte candidat : Monsieur TOLOT

Il est procédé au vote sur la candidature de Monsieur TOLOT

Monsieur TOLOT est désigné 2ème assesneur par l'assemblée générale.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**

✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)

✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

### **RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

#### **Résolution 4 : Désignation du Secrétaire de séance**

L'assemblée générale désigne Monsieur GESLIN représentant le Cabinet BALZANO en qualité de secrétaire de séance.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525** tantièmes du groupe de résolution.  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

#### **RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

#### **Résolution 5 : Approbation des comptes du dernier exercice clos**

Après avoir pris connaissance des annexes comptables réglementaires jointes la convocation de la présente assemblée ainsi que du relevé détaillé des dépenses du dernier exercice clos, l'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le **30/09/2019**, étant précisé que les dépenses courantes de l'exercice susvisé se sont élevées à **189.104,60 €** et montant de la trésorerie à la date de clôture de l'exercice était de **32.469,07 €**.

Ces comptes seront répartis après approbation.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525** tantièmes du groupe de résolution.  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

#### **RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

#### **Résolution 6 : Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours**

L'assemblée générale fixe à 190.000,00 € le montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours, et ce, suivant la ventilation figurant sur l'annexe comptable n° 3 jointe à la convocation de la présente assemblée.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525** tantièmes du groupe de résolution.  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

#### **RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 7 : Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice 2020/2021**

L'assemblée fixe à 190.000,00 € le montant du budget prévisionnel 2020/2021 et la ventilation figurant sur l'annexe comptable n° 3 jointe à la convocation de la présente assemblée, étant précisé que ce budget pourra être soit confirmé, soit rectifié en cas de nécessité par l'assemblée générale de l'an prochain.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 8 : Election du Syndic - Rémunération - Mandat au président de séance pour la signature du mandat de gestion**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision et en avoir délibéré, désigne le cabinet Balzano en qualité de syndic. Le mandat de gestion entrera en vigueur ce jour pour se terminer le 31/03/2021 ou le jour de l'assemblée qui devra statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/09/2020 ou jusqu'au jour de l'assemblée générale se tenant sur deuxième convocation au cas où la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 nécessaire à la désignation du syndic lors que de l'assemblée générale ordinaire, n'aurait pas été obtenue.

Les honoraires de base pour l'exercice comptable en cours sont fixés à 12.750,00 € HT soit 15.300,00 € TTC, et ce, conformément à la proposition de contrat joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour la signature du mandat de gestion.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✚ **Votes Oui** : 4525 (45,25 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)  
✚ **Votes Abstention** : 0 (0,00 %)

**Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)**

**L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.**

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 9 : Election des membres du Conseil Syndical**

Il est rappelé que les membres actuels du Conseil syndical sont les suivants :

- Monsieur BODARD
- Monsieur DURAN
- Monsieur TOLOT

Préalablement au vote, il est fait appel à candidature. Se portent candidats :

- Monsieur DURAN
- Monsieur BODARD
- Monsieur TOLOT

**Résolution 9 1 : Candidature de Monsieur DURAN**

L'assemblée désigne Monsieur DURAN en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour, et ce, jusqu'à la date de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✦ **Votes Oui** : 4525 (45,25 %)  
✦ **Votes Non** : 0 (0,00 %)  
✦ **Votes Abstention** : 0 (0,00 %)

**Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)**

**L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.**

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✦ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✦ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

### Résolution 92 : Candidature de Monsieur BODARD

L'assemblée désigne Monsieur BODARD en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour, et ce, jusqu'à la date de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (45,25 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)  
✚ Votes Abstention : 0 (0,00 %)

### Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (100,00 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)

### RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)

### Résolution 93 : Candidature de Monsieur TOLOT

L'assemblée désigne Monsieur TOLOT en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour, et ce, jusqu'à la date de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (45,25 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)  
✚ Votes Abstention : 0 (0,00 %)

### Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (100,00 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)

### RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)



**Résolution 10 : Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété**

Le Syndic informe que les copropriétaires qui le souhaitent pourront, entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ordinaire, consulter les pièces justificatives de charges de copropriété en prenant au préalable rendez-vous avec le service comptable du Cabinet Balzano.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
⚡ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
⚡ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 11 : Montant des marchés au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire**

L'assemblée fixe à 2.500,00 € HT le montant maximal de chacun des marchés au delà duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
⚡ **Votes Oui** : 4525 (45,25 %)  
⚡ **Votes Non** : 0 (0,00 %)  
⚡ **Votes Abstention** : 0 (0,00 %)

**Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)**

**L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.**

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
⚡ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
⚡ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 12 : Montant des marchés au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire**

L'Assemblée fixe à 2.000,00 € HT le montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (45,25 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)  
✚ Votes Abstention : 0 (0,00 %)

**Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)**

**L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.**

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (100,00 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 13 : Décision à prendre concernant la réalisation de travaux de drainage et de création d'un regard au sous-sol niveau -2**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux de drainage et de création d'un regard au sous-sol niveau -2 et vote pour ce faire un budget maximum de 7.700,00 € TTC suivant devis de la société APH SERVICES joint à la convocation.

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (45,25 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)  
✚ Votes Abstention : 0 (0,00 %)

**Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)**

**L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.**

Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ Votes Oui : 4525 (100,00 %)  
✚ Votes Non : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 13 1 : Honoraires du Cabinet BALZANO**

**CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET**

**Résolution 13 1 1 : Honoraires du Cabinet BALZANO**

Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 13 2 : Financement des travaux**

L'assemblée générale décide de financer ces travaux au moyen fu fonds travaux Loi ALUR, le coût des travaux étant réparti en charges générales conformément au règlement de copropriété.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✚ **Votes Oui** : 4525 (45,25 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)  
✚ **Votes Abstention** : 0 (0,00 %)

**Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)**

**L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.**

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 13 3** : Mandat au Syndic et au Conseil Syndical pour choisir la société qui sera chargée de ces travaux

**CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET**

**Résolution 14** : Installation, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise la société ZEPLUG SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables :

- sans frais pour la copropriété
- sans obligation d'abonnement pour les occupants
- dans le cadre d'une convention dont le modèle est joint à la convocation

et ce, sous réserve de la prise en charge par ENEDIS de la rénovation de la colonne montante.

**Total Tantièmes** : 10000    **Total des Présents** : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 15** : Décision à prendre quant au transfert à ENEDIS des colonnes montantes électriques de la résidence

Historique :

La loi ELAN votée fin Novembre 2018 engage la reprise en concession des colonnes électriques . En Novembre 2020, l'ensemble des colonnes sera transféré au gestionnaire du réseau de distribution (GRD). Dans ce délai de deux ans et si des rénovations urgentes s'avèrent indispensables, le législateur permet aux copropriétés concernées de transférer d'ores et déjà la propriété des colonnes montantes à ENEDIS.

Résolution :

Conformément à l'article L346-2 du Code de l'Energie, modifié par la loi ELAN du 23 Novembre 2018, l'Assemblée Générale décide de transférer à titre gracieux dès Janvier 2020 les colonnes montantes électriques au réseau public d'électricité soit ENEDIS.

**Total Tantièmes** : 10000    **Total des Présents** : 4525 tantièmes du groupe de résolution.  
✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)  
✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 16 : Autorisation de poursuivre la saisie immobilière des lots 43  
91 et 116 appartenant à Monsieur André MAUCLAIRE**

L'Assemblée Générale est informée que Messieurs André MAUCLAIRE (nu-proprétaire) et Louis DOMAIN (usufruitier) représentés par les services domaniales en qualité de curateur à leurs successions vacantes ont été condamnés par Jugement du 21 Juin 2019 :

- in solidum les Domaines ès qualité de curateur à la succession de Monsieur André MAUCLAIRE et les Domaines ès qualité de curateur à la succession de Monsieur Louis DOMAIN à payer :

\* 875,01 Euros au titre des charges de copropriété impayées pour la période du 26 Mars 2013 au 28 Juillet 2013.

- les Domaines ès qualité de curateur à la succession de Monsieur André MAUCLAIRE à payer au Syndicat les sommes suivantes :

\* 24.915,03 Euros pour la période du 28 Juillet 2013 au 5 Avril 2019,

\* 1.744,05 Euros au titre des frais de procédure.

Toutes les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité de la créance du Syndicat.

A ce jour, la créance du Syndicat des Copropriétaires à l'encontre de Monsieur André MAUCLAIRE, représenté par la DNID ès qualité de curateur à sa succession, propriétaire des lots 43, 91 et 116 s'élève à la somme de 31.028,38 Euros au 25 Novembre 2019.

L'Assemblée autorise en conséquence le Syndic, conformément à l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du Syndicat des Copropriétaires y compris les frais d'avocat.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**

⚡ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)

⚡ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 17 : Fixation du montant de la mise à prix des lots 43, 91 et 116  
de Monsieur André MAUCLAIRE**

Tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, l'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix à la somme de 40.000,00 Euros.

L'Assemblée Générale prend acte, qu'à défaut d'enrichisseur, la Copropriété sera déclarée adjudicataire d'office.

**Total Tantièmes : 10000    Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**

⚡ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)

⚡ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 18 : Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses**

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire prendre, au moment de la décision d'Assemblée Générale de procéder à la saisie immobilière, la décision d'affecter en dotation aux dépréciations pour créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

En application de l'article 4 du Décret n° 2005\*240 du 14 Mars 2005 et du vote de la saisie immobilière des lots n° 43, 91 et 116 appartenant à Monsieur André MAUCLAIRE, décide au titre de l'exercice en cours de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 31.028,38 Euros arrêtée au 25 Novembre 2019.

Le Syndic procédera à un appel de provision selon la clef Charges Générales exigible le 1er Avril 2020.

**Liste des Votes NON** : BAUDINO JEANNE (333), BODARD (178), BRJOST (104), DE FERRIERES DE (157), DELPORTE J. OU THONNET M. (157), DURAN (448), GOSSAY (174), HAMON (109), HEES FOURES (93), JLG CEGRI (93), LANIEZ DANIEL (98), LE VERGER (177), LECOULS (93), LEE (93), LEE (177), LIBAULT DE LA CHEVASNERIE (65), LOTERSZTAJN (333), MABROUK M'BARK (178), MARTIN FR. (93), POCIASK (108), SALHI RACHID (180), TOLOT (646), TULOU (170), VALBRET (175), WASSAY (93),

**Total Tantièmes** : 10000 **Total des Présents** : 4525 tantièmes du groupe de résolution.

✚ **Votes Oui** : 0 (0,00 %)

✚ **Votes Non** : 4525 (100,00 %)

**RESOLUTION REJETEE (Article 24 )**

**Résolution 19 : Budget de procédure de saisie immobilière**

L'Assemblée Générale est informée de ce que la mise en oeuvre de la saisie immobilière va générer des frais de procédure pour le Syndicat des Copropriétaires dont une partie, sera, conformément à la Loi, remboursée par l'acquéreur des lots ou le débiteur saisi souhaitant régler pour stopper la saisie immobilière.

Aussi, l'Assemblée Générale est informée de ce qu'elle devra faire l'avance des frais de procédure.

Afin de les financer, l'Assemblée Générale vote un budget de procédure de 6.000,00 Euros pour mener à bien les opérations de saisie immobilière et régler les différents intervenants ( avocats, huissiers, géomètres etc...).

Ces fonds seront appelés le 1er Avril 2020.

**Total Tantièmes** : 10000 **Total des Présents** : 4525 tantièmes du groupe de résolution.

✚ **Votes Oui** : 4525 (100,00 %)

✚ **Votes Non** : 0 (0,00 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 20 : A la demande de Madame HEES, autorisation de mise en conformité de sa terrasse**

Il est rappelé que, la résolution n° 9 de l'Assemblée Générale du 17 Avril 1989 autorisait la création de verrières aux copropriétaires demandeurs et aux prochains en ces termes :

" L'Assemblée Générale autorise MM BAYLET, NOGUES, PERRIN, SCHICK, BODARD, SICAT à faire procéder à leurs frais et sous leur entière responsabilité, à la pose de verrières en matériau léger côté jardin de l'immeuble.

Elle mandate à cet effet, le Conseil Syndical pour s'assurer que les constructions seront réalisées uniformément sur le plan esthétique afin de ne pas altérer l'harmonie de l'immeuble. Cette autorisation est étendue aux autres copropriétaires qui désireraient procéder aux mêmes types d'installation, dans le futur, et ce uniquement côté jardin".

Compte tenu de ce qui précède et, sous ces conditions, la demande de mise en conformité de la terrasse de Madame HEES est autorisée par l'Assemblée Générale.

**Liste des Votes Abstention : DELPORTE-THONNET (157),**

**Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4525 tantièmes du groupe de résolution.**

‡ **Votes Oui : 4368 (100,00 %)**

‡ **Votes Non : 0 (0,00 %)**

**RESOLUTION ADOPTEE à l'unanimité des suffrages exprimés (Article 24)**

**Résolution 21 : Décision à prendre concernant l'interdiction des locations en meublé de courte durée**

Préalablement au vote, il est rappelé ce qui suit :

Il est rappelé à l'assemblée qu'au terme du règlement de copropriété dont l'ensemble immobilier est destiné à usage exclusif d'habitation et de bureau, " La maison devra toujours être habitée bourgeoisement et il ne pourra être exercé dans un appartement aucun commerce ou industrie d'un nature quelconque (...)".

- Aux termes de l'article 2 de la loi n°89-492 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, « la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an par le preneur... »

- Aux termes de l'article de l'article L324-1-1 du code du tourisme « *toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé* ».

- Aux termes de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes de plus de 200.000 habitants, « *tout changement d'usage des locaux à usage d'habitation est soumis à autorisation préalable* », étant précisé que « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens de l'article L631-7.* »

- Suivant la jurisprudence, l'adjonction de certains services tels que la fourniture de draps ou de linge de toilette, de produits de toilette, la mise à disposition de produits alimentaires, de boissons..., (cette liste étant non exhaustive), est considérée comme ayant pour effet de conférer un caractère commercial à l'activité de location.

- De surcroit, les allées et venues, de personnes étrangères à la résidence, compromettent d'une part, la tranquillité des copropriétaires, et d'autre part, abaisse le niveau de **sécurité** exigé par les résidents de cet immeuble de standing.

En conséquence :

Attendu que seul l'usage des appartements à titre d'habitation est autorisé,

Attendu que la location en meublé de courte durée d'un appartement ne constituant pas la résidence principale du propriétaire nécessite une autorisation de la mairie de PARIS,

Attendu que l'exercice de toute activité commerciale dans les appartements est interdit et que la location en meublé pour de courte durée peut être assimilée à une activité commerciale,

Attendu qu'il ne peut être contesté que l'activité de location en meublé de courte durée :

- trouble la tranquillité des résidents,
- compromet également la **sécurité** de la résidence, ladite résidence répondant à des exigences de **sécurité** particulièrement élevées,
- ne permet pas aux occupants de jouir bourgeoisement de leurs locaux d'habitation,

C'est à raison que l'assemblée générale considère que la location en meublé pour de courte durée est implicitement interdite.

En conséquence et afin de rendre cette interdiction explicite et non équivoque, l'assemblée générale décide d'insérer le texte qui suit :

*« La location en meublé de courte durée des lots à usage d'habitation est strictement interdite. »*

L'assemblée générale rappelle également que tout changement d'usage de locaux à usage d'habitation en local commercial doit obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 26.

**Liste des Votes NON** : GOSSAY (174),

**Liste des Votes Abstention** : SCI LE VERGER (177), VALBRET (175),

**Total Tantièmes** : 10000    **Total des Présents** : 4525 tantièmes du groupe de résolution.

✚ **Votes Oui** : 3999 (95,83 %)

✚ **Votes Non** : 174 (4,17 %)

**RESOLUTION ADOPTEE à la majorité simple des suffrages exprimés (Article 24)**



L'Ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,  
la séance est levée à 2 h 00

Article 42

- Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 213
- 

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.


Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. Article 42 :

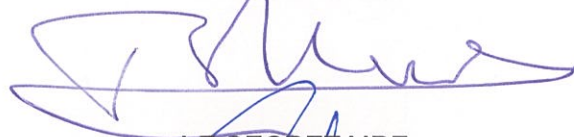
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (L. n° 85-1470 du 31 décembre 1985) « 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

(L. n° 94-624 du 21 juillet 1994) « 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 1.000 F à 20.000 F (150 à 3.000 €) lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

LE PRESIDENT

  
2<sup>ème</sup> SCRUTATEUR

1<sup>er</sup> SCRUTATEUR



LE SECRETAIRE

CABINET BALZANO

Sas au Capital de 200.000 €

75/77 Rue du Pere Corentin

75014 PARIS

Tél. : 01 45 40 66 99 - Fax : 01 45 40 66 79

N° SIRET : 315 103 887 00032 - APE : 6832 A

Carte professionnelle N° G 4011 délivrée par la Préfecture de Paris