

**PROCES - VERBAL**

Date : 11 mars 2020 - Heure : 18 heures

Sur convocation qui leur a été adressée par le syndic, le Cabinet GESIP, Mesdames et Messieurs les copropriétaires de l'immeuble en référence se sont réunis en assemblée générale ordinaire chez Monsieur et Madame PENNEAU-GELINET – 123, avenue de Clichy – 75017 – Paris.

**Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par chaque copropriétaire entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.**

**Rappel de l'ordre du jour :**

**Point n° 1 : (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

L'assemblée est appelée à élire les membres du bureau de séance :

**Résolution n° 1 A** -Les copropriétaires élisent M. ou Mme ..... en qualité de Président de l'assemblée.

**Résolution n° 1 B** -Les copropriétaires élisent M. ou Mme ..... en qualité de premier scrutateur.

**Résolution n° 1 C** -Les copropriétaires élisent M. ou Mme ..... en qualité de deuxième scrutateur.

**Résolution n° 1 D** -Les copropriétaires élisent M. ou Mme ..... en qualité de secrétaire.

**Point n° 2 : (Pas de vote – Informations)**

Rapport du Conseil Syndical

**Résolution n° 3 : (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019 tenus et présentés par le Cabinet GESIP, Syndic (Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019. Relevé général des dépenses et grand livre joints).

**Résolution n° 4 : (Vote à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Quitus au Cabinet GESIP pour sa gestion générale pendant la même période d'approbation des comptes (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019).

**Résolution n° 5 : (Vote à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Désignation du Syndic (contrat de syndic joint).

**Résolution n° 6 : (Vote à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Renouvellement du mandat des membres du conseil syndical et/ou de l'élection de nouveaux membres qui souhaiteraient présenter leur candidature.

**Résolution n° 7 : (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Confirmation de la décision prise par le Conseil Syndical pour le changement de la porte interphone suite à vandalisme (Dépôt de plainte, Devis accepté et Prise en charge de l'assurance joints).

**Résolution n° 8 : (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Informations sur la procédure N°GUESSAN – LAMBERT – KRA BROU.

Appel exceptionnel sur le budget de l'année 2020 afin de couvrir les impayés (Proposition de la somme de 5.000 €).

**Résolution n° 9 : (Vote à l'article 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Information sur la retraite de l'Employée d'immeuble.

Confirmation des appels de fonds décidés par le Conseil Syndical afin de régler la retraite de l'Employée d'Immeuble.

**Résolution n° 10 : (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Budget, Hors gros travaux, pour l'exercice 2021 (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021).

**Résolution n° 11 : (Vote à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

Ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires

**Point n° 12 : (Pas de vote – Informations)**

Informations sur la Copropriété.

Projet pour l'année 2021 du ravalement de la façade sur cour du bâtiment sur rue.

**LA SEANCE EST OUVERTE A 18 H 15**

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 3 propriétaires présents ou représentés représentant ensemble 4.413 tantièmes.

**L'ordre du jour est alors abordé point par point**

**Point n°1: (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)**

**L'assemblée générale procède à l'élection du bureau de séance :**

**Résolution n°1A:** M. PENNEAU propose sa candidature en qualité de Président de séance.

M. PENNEAU est élu à la majorité de l'article 24.

**Résolution n°1B:** M. ADNET propose sa candidature en qualité de Scrutateur.

M. ADNET est élu à la majorité de l'article 24.

**Résolution n°1C:** - SANS OBJET -

**Résolution n°1D:** M. PINOTEAU représentant le cabinet GESIP propose sa candidature en qualité de secrétaire de l'assemblée (Article 15 du décret du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

M. PINOTEAU est élu à la majorité de l'article 24.

Après vérification de la feuille de présence par le président de l'assemblée, celui-ci constate qu'il y a 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les 4.413 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Absents non représentés :

**DELUEN (713) – \*\*\*\*\* (1740) – LAN (549) – LE (1436) – MICHCA (620) – ORDIONI-GALLAY (1252)**

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de cette assemblée.

Conformément aux prescriptions en vigueur sur la tenue des assemblées, le syndic dépose sur le bureau :

- La feuille de présence et les pouvoirs,
- Le texte de la convocation,
- Les récépissés de la convocation adressée à chaque Copropriétaire par pli recommandé,
- Le Registre des Assemblées,
- Le Règlement de copropriété.

**Point N° 2 : (Pas de vote – Informations)  
Rapport du Conseil Syndical**

- R. A. S. -

**Résolution N° 3 : (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2019 tenus et présentés par le Cabinet GESIP, Syndic (Exercice du 01/01 au 31/12/2019).**

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2019, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**Résolution N° 4 : (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
Quitus au cabinet GESIP pour sa gestion générale clos au 31 décembre 2019.**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion générale du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**Résolution N° 5 : (Vote à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
Désignation du syndic.**

L'assemblée générale désigne comme syndic le Cabinet GESIP sis 124, avenue de Malakoff à Paris (75116), représenté par Monsieur Jocelyn PINOTEAU, titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n° 7501 2016 000 013 855 délivrée par la CCI de Paris, ainsi que des assurances et garanties professionnelles.

Le syndic est nommé pour une durée de TROIS ANS (avec effet au 01/07/2020) et plus précisément jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à approuver les comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 et qui devra par conséquent se réunir, conformément à la loi, dans le délai de six mois suivant la clôture des comptes de l'exercice, soit au plus tard le 30 juin 2023.

La mission les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente réunion.

L'assemblée générale désigne M. PENNEAU pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Ont voté pour :** L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'art. 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'art. 24.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**Résolution N° 6 : (Vote à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
Renouvellement du mandat des membres du conseil syndical et/ou de l'élection de nouveaux membres qui souhaiteraient présenter leur candidature.**

\* M. PENNEAU propose sa candidature en qualité de membre du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de TROIS ANS (à partir du 01/07/2020).

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'art. 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'art. 24.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

M. PENNEAU est élu à la majorité de l'article 24

\*\* M. ADNET propose sa candidature en qualité de membre du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de TROIS ANS (à partir du 01/07/2020).

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'art. 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'art. 24.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

M. ADNET est élu à la majorité de l'article 24

\*\*\* M. MINEL propose sa candidature en qualité de membre du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de TROIS ANS (à partir du 01/07/2020).

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'art. 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'art. 24.

Ont voté pour : L'ensemble des Copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 3 copropriétaire totalisant 4.413 tantièmes.

M. MINEL est élu à la majorité de l'article 24

**Résolution n° 7 :** (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
**Confirmation de la décision prise par le Conseil Syndical pour le changement de la porte interphone suite à vandalisme.**

L'assemblée générale confirme la décision prise par le Conseil Syndical de changer la porte interphone suite à vandalisme pour un montant de 5.445,00 € selon le devis N° 58 de la Société MENOUE.

Les travaux seront exécutés au plus vite en fonction du délai de fabrication et seront financés de la façon suivante:

Remboursement de l'assurance : 3.929,12 €  
Appel unique complémentaire de 1.515,88 € pour un paiement au 1<sup>er</sup> avril 2020.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**Résolution n° 8 :** (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
**Informations sur la procédure \*\*\*\*\*. Appel exceptionnel sur le budget de l'année 2020 afin de couvrir les impayés.**

L'assemblée générale décide d'un appel exceptionnel de 7.200 € en charges générales afin de palier à la défaillance d'un Copropriétaire, \*\*\*\*\*.

Cette somme sera appelée pour un paiement au 1<sup>er</sup> juillet 2020. Elle sera imputée selon les tantièmes aux comptes de chaque Copropriétaire.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**Résolution N° 9 :** (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
**Information sur la retraite de l'Employée d'immeuble.**  
**Confirmation des appels de fonds décidés par le Conseil Syndical afin de régler la retraite de l'Employée d'Immeuble.**

L'assemblée générale confirme les appels de fonds décidés par le Conseil Syndical afin de régler la retraite de l'Employée d'immeuble, à savoir :

<u>Dates</u>	<u>Montant ou %</u>
1 <sup>er</sup> février 2020	6.000 €
1 <sup>er</sup> mars 2020	6.000 €

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**Résolution N° 10 :** (Vote à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
**Budget, hors gros travaux, pour l'exercice 2021.**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses et joint en annexe, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021 arrêté à la somme de 25.000 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

<b>Trimestres</b>	<b>Dates</b>	<b>Montants</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	15 décembre 2020	6.250 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	15 mars 2021	6.250 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	15 juin 2021	6.250 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	15 septembre 2021	6.250 €

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**Résolution N° 11 :** (Vote à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
**Ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires.**

Le Syndic informe l'assemblée que l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, parue au JO du 31 octobre 2019 ne permet plus la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots principaux.

L'assemblée générale ayant pris connaissance de ce qui précède, décide d'ouvrir un compte bancaire séparé auprès du Crédit du Nord, banque dans laquelle le Cabinet GESIP a ouvert son compte société.

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

**Point N° 12 :** (Pas de vote – Informations)  
**Informations sur la copropriété.**  
**Projet pour l'année 2021 du ravalement de la façade sur cour du bâtiment sur rue.**

Arranger la cour suite aux travaux effectués de plantation.

Si l'affaire KRA BROU est réglée avant la prochaine assemblée générale, le Syndic présentera des devis de ravalement de la façade sur cour du bâtiment sur rue à celle-ci.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 H 50.

Procès-verbal effectué sur 5 pages.

Le Président,  
M. PENNEAU

Le Scrutateur,  
M. ADNET

Le Secrétaire,  
M. PINOTEAU

COPIE CERTIFIEE CONFORME

  
GESIP SAS  
Cabinet d'Administrateur de Biens  
au capital de 7 622 45€ - APF 6812 A  
RCS Paris B 326315771 - 01 47 04 70 69  
124, avenue de Malakoff - 75116 Paris  
CPI 7501 2316 000 013 855

Texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 complétée par l'article 14 de la loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985 et par l'article 35-IV de la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 :

Les actions qui ont pour objets de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans le 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.