

Réf. Syndic 8004

Paris 7e Arrondissement, le 01 octobre 2020

**COMPTE-RENDU DE
L'ASSEMBLEE
GENERALE ORDINAIRE**

Les copropriétaires de l'immeuble sis
**19 RUE VANEAU
75007 PARIS**

sur convocation adressée par le Cabinet MASSON par voie de lettres recommandées A.R,
se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire
LE JEUDI 1ER OCTOBRE 2020 à 18H00

dans les Bureaux de M. MONTI - rdc cour
19 rue vaneau
75007 Paris 7e Arrondissement

La feuille d'émargement fait apparaître le résultat suivant :

Copropriétaires présents et représentés :

Copropriétaires absents :

Les copropriétaires présents ou représentés totalisant **6013/10622èmes**, et 22 copropriétaires présents ou représentés sur 36 copropriétaires convoqués, l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour indiqué ci-dessous :

- 1 Election du Président de séance
- 2 Election d'un scrutateur
- 3 Election du Secrétaire de séance
- 4 Rapport du conseil syndical
- 5 Désignation du Conseil Syndical
- 6 Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical
- 7 Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019
- 8 Modalités d'approbation des comptes
- 9 Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence
- 10 Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 59300 Euros
- 11 Avance constituant la réserve (fonds de roulement)

- 12 Désignation du syndic
- 13 INFORMATIONS RELATIVES AUX PROCEDURES EN COURS Article 55 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965
- 14 NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUES
- 15 Travaux Rénovation loge
- 16 Travaux Réfection Hall entrée
- 17 Bâtiment A : Travaux Rénovation cage escalier
- 18 BATIMENT A : Etude Architecte Ravalement façade cour
- 19 BATIMENT COUR (C) : Travaux Ravalement pignon
- 20 BATIMENT C+D : Travaux ravalement pignon mur escalier
- 21 BATIMENT D : Travaux ravalement pignon
- 22 BATIMENT C : Travaux création d'un ascenseur

PROCES-VERBAL

1 : Election du Président de séance – Base de répartition : *Charges communes generales*

a été élue présidente.

Résultat du vote :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5836 / 5836 tantièmes.

2 : Election d'un scrutateur – Base de répartition : *Charges communes generales*

a été élu scrutateur.

Résultat du vote :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5836 / 5836 tantièmes.

3 : Election du Secrétaire de séance – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. MOTEL Antoine a été élu secrétaire.

Résultat du vote :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5836 / 5836 tantièmes.

4 : Rapport du conseil syndical

Le conseil syndical fait en séance un compte-rendu de l'activité du conseil syndical lors de l'exercice écoulé.

5 : Désignation du Conseil Syndical

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

↳ d'arrêter la composition suivante : ;

↳ de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;

5.1 : Élection de

Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

a été élu.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

5.2 : Élection de

Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

a été élue.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

5.3 : Élection de

Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

a été élue.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

6 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical

– Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale décide de fixer à **1 000,00 € TTC**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la **consultation du Conseil Syndical** par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

7 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

- Base de répartition : *Charges communes generales*

L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31/12/2019, comptes figurant dans la convocation d'assemblée.

Tenant compte du montant des impayés de _____, les copropriétaires présents et représentés demandent que sa situation soit régularisée dans les meilleurs délais. A défaut, il est demandé au Syndic d'entamer une procédure judiciaire en recouvrement de charges d'ici une période de 6 mois.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 6013 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6013 / 6013 tantièmes.

8 : Modalités d'approbation des comptes - Base de répartition : *Charges communes generales* ✓

L'assemblée renouvelle les modalités de consultation des pièces comptables de l'immeuble qui seront adressées pour vérification, avant la prochaine assemblée générale, à Madame MAS, copropriétaire. En conséquence, ces pièces comptables ne seront disponibles pour consultation dans nos Bureaux, qu'après rendez-vous pris à ce sujet.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 6013 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6013 / 6013 tantièmes.

9 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence ✓

- Base de répartition : *Charges communes generales*

L'assemblée générale décide de maintenir à **3 000,00 € TTC**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une **mise en concurrence** est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

10 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021 ✓

- Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel 2021 joint à la convocation de la présente réunion pour un montant de **62 000,00 €**. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours suivant la réception de l'appel de fonds envoyé par le Syndic.

Le vote de ce Budget entraîne de facto la constitution d'un **Fonds Travaux Loi ALUR** équivalent à **5%** du montant du budget annuel, soit la somme de **3 100,00 €** pour l'année 2021, appelée par quart en même temps que les appels provisionnels de charges.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 6013 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6013 / 6013 tantièmes.

11 : Avance constituant la réserve (fonds de roulement)

- Base de répartition : *Charges communes generales*



Après en avoir délibéré, l'assemblée vote l'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE dont le montant reste fixé à la somme de **8 000,00 €**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 6013 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6013 / 6013 tantièmes.

12 : Désignation du syndic - Base de répartition : *Charges communes generales*



Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale nomme la **S.A. CABINET MASSON** en qualité de syndic de l'immeuble du 23/03/2020 (date de cette assemblée), au 30/06/2021, soit pour une **durée de 1 an**.

Après en avoir délibéré, l'assemblée approuve le détail des honoraires des prestations particulières figurant dans le contrat de syndic joint à la convocation ainsi que le **montant des Honoraires de Gestion courante du Cabinet MASSON** qui est fixé à la somme de **9 735,65 € TTC pour la période du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2020**.

L'Assemblée Générale désigne la Présidente de Séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

13 : INFORMATIONS RELATIVES AUX PROCEDURES EN COURS Article 55 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965

- SCP c/ STOUPAKOVA :

Assignment en référé délivrée le 1er Août 2016 par à l'encontre, du Syndicat des copropriétaires du 21 VANEAU, de M. Mme LOY, propriétaires voisins au 21, et du syndicat des copropriétaires du 19 VANEAU, en vue d'obtenir la nomination d'un expert judiciaire au sujet de désordres affectant son appartement au niveau du mur mitoyen du 21 VANEAU (pour la partie intéressant l'immeuble).

Ordonnance de Référé du 6 Décembre 2016 désignant Madame EDMOND, en qualité d'expert ayant pour mission de donner son avis sur l'ensemble des désordres affectant l'appartement de Madame STOUPAKOVA.

Opérations d'expertise toujours en cours.

AFFAIRE EN COURS

14 : NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUES

- Base de répartition : *Charges communes generales*



L'art.42-1 de la Loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit que « Les notifications et mises en demeures sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique »

L'art.64-1 du Décret 2015-1325 du 21 octobre 2015 prévoit également : « Lorsque l'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale mentionné à l'article 17 du présent décret.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre mentionné à l'article 17 »

En application des dispositions de l'article 42-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, les copropriétaires présents et représentés autorisent le Cabinet MASSON, en sa qualité de Syndic de l'immeuble, à leur

adresser désormais par voie électronique tous les courriers, notifications, convocations d'assemblée générale et éventuelles mises en demeure.

L'envoi des convocations par voie électronique ne sera mis en place que sur la base du volontariat conformément aux dispositions du Décret n°2015-1325 du 21/10/2015. Les copropriétaires s'engagent à transmettre au Syndic leur adresse électronique et à l'informer de tout changement ultérieur.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5504 / 10622 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaire(s) représentant 509 / 10622 tantièmes

Liste des opposants :

Contre :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5504 / 10622 tantièmes.

15 : Travaux Rénovation loge

Devis BTP INVESTISSEMENT : 16 538,50 € TTC
En attente devis concurrents

15.1 : Approbation des travaux et choix de l'entreprise

Article 24 – Base de répartition : *Charges communes générales*



Après en avoir délibéré, les copropriétaires concernés votent les travaux de réfection de la loge suivant devis BTP INVESTISSEMENT d'un montant de 16 538,50 € TTC Hors Honoraires de Gestion.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 6013 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6013 / 6013 tantièmes.

15.2 : Mandat donné au conseil syndical

Article 25 – Base de répartition : *Charges communes générales*



Après en avoir délibéré, **les copropriétaires concernés votent une enveloppe de travaux d'un montant de 16.000,00 € TTC** Hors Honoraires annexes de Gestion comptable en vue de la réalisation des travaux de réfection de la loge.

De nouveaux devis seront réclamés aux entreprises et présentés aux membres du Conseil syndical pour validation. Les copropriétaires participant à cette dépense mandatent les membres du Conseil syndical, assisté du Syndic, qui donneront leur accord à l'exécution des travaux suivant le devis le mieux-disant qui leur sera présenté et dans le cadre du montant de l'enveloppe votée.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

15.3 : Suivi technique du chantier

Article 24 – Base de répartition : *Charges communes générales*



Les copropriétaires participant aux travaux votés ci-dessus décident de ne pas faire appel à un Maître d'Oeuvre pour assurer le suivi technique de ces travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 6013 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6013 / 6013 tantièmes.

15.4 : Suivi administratif et comptable des travaux

Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

Après discussion, les copropriétaires concernés donnent leur accord pour fixer le montant des **honoraires du Syndic** au titre du suivi administratif et comptable des travaux à **3,00 % HT du montant HT des travaux**. Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires figurant également dans le contrat de syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6013 / 10622 tantièmes.

15.5 : Date des travaux et des appels de fonds

Article 24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

Les copropriétaires participant à cette dépense décident que les travaux seront exécutés dans le courant de l'Hivers 2020/2021.

Par ailleurs, afin que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans les marchés de travaux, ces derniers seront financés au moyen d'appels de fonds dont le détail figure ci-dessous :

- **50% du montant des travaux le 1er Décembre 2020,**
- **50% du montant des travaux le 1er Février 2021,**

Il est rappelé que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance. Il est également rappelé qu'en cas de mutation et en application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment des dates d'exigibilité des appels de fonds.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaire(s) représentant 5627 / 5627 tantièmes

Se sont abstenus : 1 copropriétaire(s) représentant 386 / 5627 tantièmes

Abstenus :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5627 / 5627 tantièmes.

16 : Travaux Réfection Hall entrée

– Base de répartition : *Charges communes generales*

Rappel de la 7^{ème} résolution de l'assemblée du 18 MARS 2019 au cours de laquelle il a été voté une enveloppe de travaux d'un montant de **15 000,00 € TTC** en vue de la réalisation des **travaux de rénovation du Hall d'entrée**.

Travaux en cours de finalisation :

- Devis GOBELINS joint à la convocation et d'un montant de **13 792,90 € TTC** concernant la réfection du sol du Hall
- Devis GOBELINS joint à la convocation et d'un montant de **2 420,00 € TTC** concernant la réfection de l'électricité du Hall,
- Devis GOBELINS joint à la convocation et d'un montant de **4 593,60 € TTC + 1 210,00 € TTC** concernant les travaux de peinture.

▪ **Total : 22 016,50 € TTC**

Après discussion, les copropriétaires participant aux tantièmes généraux **votent une enveloppe de travaux complémentaire d'un montant de 7 000,00 € TTC** Hors Honoraires de Gestion sur la base des devis Gobelins, en vue de la réalisation des travaux :

- De maçonnerie du sol du Hall,
- De mise aux normes de l'électricité du Hall,
- De peinture du Hall.

Les copropriétaires participant à cette dépense décident également de ne pas faire appel à un Maître d'œuvre pour assurer le suivi technique de ces travaux qui seront exécutés dans le courant de l'Hivers 2020/2021.

Tenant compte des deux appels de fonds effectués en 2019 pour un montant global de 10 500,00 €, le montant de l'enveloppe complémentaire de travaux, soit 11 516,50 € Hors Honoraires de Gestion, sera financé au moyen d'un appel de fonds à la date du **1er Décembre 2020**.

Le montant des honoraires Syndic de gestion comptable sera de **2,65% HT sur les montants HT des travaux**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaire(s) représentant 6013 / 6013 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6013 / 6013 tantièmes.

17 : Bâtiment A : Travaux Rénovation cage escalier

- Base de répartition : *CHARGES BATIMENT A*



Rappel de la 8^{ème} résolution de l'assemblée du 18 MARS 2019 au cours de laquelle il a été voté une enveloppe de travaux d'un montant de **32 000,00 € TTC** en vue de la réalisation des **travaux de rénovation de la cage d'escalier du Bâtiment A**.

Travaux en cours de finalisation :

- Devis Gobelins joint à la convocation et d'un montant de **5 060,00 € TTC** concernant la réfection de l'électricité de l'escalier A,
- Devis Gobelins joint à la convocation et d'un montant de **26 043,60 € TTC + 2 745,60 € TTC** (enduit) concernant les travaux de peinture.

• **TOTAL : 33 849,20 € TTC**

Après discussion, les copropriétaires participant aux tantièmes BATIMENT A **votent une enveloppe de travaux complémentaire d'un montant de 2 000,00 € TTC** Hors Honoraires de Gestion sur la base des devis Gobelins, en vue de la réalisation des travaux :

- De mise aux normes de l'électricité services généraux,
- De la peinture de l'escalier.

Les copropriétaires participant à cette dépense décident de ne pas faire appel à un Maître d'œuvre pour assurer le suivi technique de ces travaux qui seront exécutés à compter de l'Hivers 2020/2021.

Tenant compte des appels de fonds déjà adressés en 2019 pour un montant global de 22 400,00 €, le montant de l'enveloppe complémentaire des travaux, soit 11 450,00 € Hors Honoraires de Gestion, sera financé au moyen d'un appel de fonds à la date du **1er Février 2020**.

Le montant des honoraires Syndic de gestion comptable sera de **2,65% HT sur les montants HT des travaux**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaire(s) représentant 6048 / 6810 tantièmes

Ont voté contre : 1 copropriétaire(s) représentant 762 / 6810 tantièmes

Liste des opposants :

Contre :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6048 / 6810 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence à 6093 tantièmes présents ou représentés sur 10622 tantièmes.

18 : BATIMENT A : Etude Architecte Ravalement façade cour

- Base de répartition : *CHARGES BATIMENT A 1*



Suite à des infiltrations dans l'appartement du 4^{ème} étage droite, examen des façades par le Cabinet d'Architecte ARTEXIA, suivant rapport joint à la convocation. Intervention de la société ALPI CORDE pour effectuer les purges de sécurité rendues nécessaires sur cette façade. Travaux de ravalement suggérés.

Après discussion, les copropriétaires participant aux tantièmes BATIMENT A votent la réalisation d'une étude Architecte en vue de la réalisation des travaux de ravalement de la façade cour Bâtiment rue, comprenant l'établissement d'un descriptif de travaux, la réalisation d'un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises et l'analyse des devis reçus, suivant devis ARTEXIA joint à la convocation d'un montant de **2 520,00 € TTC** Hors Honoraires de Gestion. Le résultat de cet appel d'offres sera présenté lors de la prochaine assemblée des copropriétaires pour vote des travaux.

Il est demandé à cette occasion que le Cabinet ARTEXIA examine la charpente et la toiture du Bâtiment A.

Le montant de cette étude sera financé au moyen d'un appel de fonds à la date du 1er Décembre 2020. Le montant des honoraires Syndic de gestion comptable sera de 2,65% HT sur les montants HT des travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaire(s) représentant 6967 / 6967 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6967 / 6967 tantièmes.

19 : BATIMENT COUR (C) : Travaux Ravalement pignon

Conformément à la 9^{ème} résolution de l'assemblée du 18 MARS 2019, appel d'offres effectué par le Cabinet ARTEXIA joint à la convocation suivant lequel le coût des travaux se décomposerait de la manière suivante

COMBET SERITH Devis Ravalement pignon C :	35 119,00 € TTC
Total travaux :	35 119,00 € TTC
- Honoraires Architecte suivi travaux (10%HT/HT) :	3 511,90 € TTC
- Honoraires Coordination SPS (1,9% HT/HT estimation) :	727,92 € TTC
- Assurance Dommage Ouvrage(estimation) :	2 500,00 € TTC
- Honoraires Syndic suivi comptable (2,65% HT/HT) :	1 015,26 € TTC
soit un montant global de	42 074,08 € TTC

19.1 : Approbation des travaux et choix de l'entreprise

Article24 - Base de répartition : *CHARGES BATIMENT C*



Après avoir délibéré, **les copropriétaires du BATIMENT C décident de reporter le vote des travaux de ravalement du pignon Bâtiment C à une prochaine assemblée**, dans l'attente d'une étude complémentaire de l'Architecte sur la cause des désordres actuels.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaire(s) représentant 8319 / 8319 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8319 / 8319 tantièmes.

19.2 : Suivi technique du chantier

Article24 - Base de répartition : *CHARGES BATIMENT C*



Tenant compte du vote de la précédente résolution, il n'est pas donné suite à cette proposition de vote

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaire(s) représentant 8319 / 8319 tantièmes

Il n'est pas donné suite à cette résolution

19.3 : Souscription Assurance Dommage Ouvrage

Article 24 – Base de répartition : *CHARGES BATIMENT C*



Suite à l'obligation imposée par la Loi du 4 Janvier 1978 instaurant l'obligation de souscrire une assurance dommages ouvrage étendus aux Ouvrages existants pour certains type de travaux, les copropriétaires participant à ces travaux donnent leur accord à la souscription d'une Police Dommage Ouvrage auprès du courtier ASSUR COPRO, pour un montant de 2 500 € TTC (estimation).

Résultat du vote :

Se sont abstenus : 13 copropriétaire(s) représentant 8319 / 10167 tantièmes

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution

19.4 : Mission SPS

Article 24 – Base de répartition : *CHARGES BATIMENT C*



Les copropriétaires concernés prennent acte de l'obligation imposée par l'arrêté du 25 février 2003 fixant la liste des travaux comportant des risques particuliers, pour lesquels un plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé est requis en application de l'article R.238-25-1 ou de l'article R.238-25-2 du code du travail, et donnent mission de coordonnateur S.P.S. au Cabinet ARTEXIA suivant Honoraires fixés à la somme de 1,9% HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

Se sont abstenus : 13 copropriétaire(s) représentant 8319 / 10167 tantièmes

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution

19.5 : Suivi administratif et comptable des travaux

Article 25 – Base de répartition : *CHARGES BATIMENT C*



Après discussion, les copropriétaires concernés donnent leur accord pour fixer le montant des honoraires du Syndic au titre du suivi administratif et comptable des travaux à 2,65 % HT du montant HT des travaux. Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires figurant également dans le contrat de syndic.

Résultat du vote :

Se sont abstenus : 13 copropriétaire(s) représentant 8319 / 10167 tantièmes

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution.

19.6 : Date des travaux et des appels de fonds
Article 24 – Base de répartition : CHARGES BATIMENT C



Les copropriétaires participant à cette dépense décident que les travaux seront exécutés à compter du 2020. Par ailleurs, afin que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans les marchés de travaux, ces derniers seront financés au moyen d'appels de fonds dont le détail figure ci-dessous :

- 30% du montant des travaux le 2020,
- 40% du montant des travaux le 2021,
- 30% du montant des travaux le 2021.

Il est rappelé que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance. Il est également rappelé qu'en cas de mutation et en application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment des dates d'exigibilité des appels de fonds

Résultat du vote :

Se sont abstenus : 13 copropriétaire(s) représentant 8319 / 10167 tantièmes
Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution

20 : BATIMENT C+D : Travaux ravalement pignon mur escalier

Conformément à la 9^{ème} résolution de l'assemblée du 18 MARS 2019, appel d'offres effectué par le Cabinet ARTEXIA joint à la convocation et suivant lequel le coût des travaux se décomposerait de la manière suivante :

COMBET SERITH Devis Ravalement pignon C+D :	4 867,86 € TTC
Total travaux :	4 867,86 € TTC
- Honoraires Architecte suivi travaux (10%HT/HT) :	486,79 € TTC
- Honoraires Coordination SPS (1,9% HT/HT estimation) :	100,90 € TTC
- Assurance Dommage Ouvrage (estimation) :	840,00 € TTC
- Honoraires Syndic suivi comptable (2,65% HT/HT) :	140,73 € TTC
soit un montant global de	6 436,28 € TTC

20.1 : Approbation des travaux et choix de l'entreprise

Article 24 – Base de répartition : Charges Batiment C+D



Après avoir délibéré, **les copropriétaires du BATIMENT C+D décident de reporter le vote des travaux de ravalement du pignon Bâtiment C+D**, dans l'attente d'une étude complémentaire de l'Architecte sur la cause des désordres actuels.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaire(s) représentant 2529 / 2529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2529 / 2529 tantièmes.

20.2 : Suivi technique du chantier

Article 24 – Base de répartition : Charges Batiment C+D



Les copropriétaires concernés décident de confier la Maîtrise d'œuvre du suivi de chantier au Cabinet d'Architecte ARTEXIA dont le montant des Honoraires est fixé à la somme de 10% HT sur le montant HT des travaux.

Résultat du vote :

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution

20.3 : Souscription Dommage Ouvrage

Article24 – Base de répartition : *Charges Batiment C+D*



Suite à l'obligation imposée par la Loi du 4 Janvier 1978 instaurant l'obligation de souscrire une assurance dommages ouvrage étendus aux Ouvrages existants pour certains type de travaux, **les copropriétaires participant à ces travaux donnent leur accord à la souscription d'une Police Dommage Ouvrage** auprès du courtier ASSUR COPRO, pour un montant de **2 500 € TTC (estimation)**.

Résultat du vote :

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution

20.4 : Mission SPS

Article24 – Base de répartition : *Charges Batiment C+D*



Les copropriétaires concernés prennent acte de l'obligation imposée par l'arrêté du 25 février 2003 fixant la liste des travaux comportant des risques particuliers, pour lesquels un plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé est requis en application de l'article R.238-25-1 ou de l'article R.238-25-2 du code du travail, et donnent mission de coordonnateur S.P.S. au Cabinet ARTEXIA suivant Honoraires fixés à la somme de 1,9% HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution

20.5 : Suivi administratif et comptable des travaux

Article25 – Base de répartition : *Charges Batiment C+D*



Après discussion, les copropriétaires concernés donnent leur accord pour fixer le montant des honoraires du Syndic au titre du suivi administratif et comptable des travaux à 2,65 % HT du montant HT des travaux. Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires figurant également dans le contrat de syndic.

Résultat du vote :

Se sont abstenus : 15 copropriétaire(s) représentant 2529 / 3781 tantièmes

Liste des opposants :

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution.

20.6 : Date des travaux et des appels de fonds

Article 24 – Base de répartition : Charges Batiment C+D

X

Les copropriétaires participant à cette dépense décident que les travaux seront exécutés à compter du

Par ailleurs, afin que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans les marchés de travaux, ces derniers seront financés au moyen d'appels de fonds dont le détail figure ci-dessous :

- 30% du montant des travaux le 2020,
- 40% du montant des travaux le 2020,
- 30% du montant des travaux le 2020.

Il est rappelé que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance. Il est également rappelé qu'en cas de mutation et en application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment des dates d'exigibilité des appels de fonds

Résultat du vote :

Abstenus :

Il n'est pas donné suite à cette résolution

21 : BATIMENT D : Travaux ravalement pignon

Conformément à la 9^{ème} résolution de l'assemblée du 18 MARS 2019, appel d'offres effectué par le Cabinet ARTEXIA joint à la convocation et suivant lequel le coût des travaux se décomposerait de la manière suivante :

COMBET SERITH Devis Ravalement pignon D :	31 982,06 € TTC
Total travaux :	31 982,06 € TTC
- Honoraires Architecte suivi travaux (10%HT/HT) :	3 198,21 € TTC
- Honoraires Coordination SPS (1,9% HT/HT estimation) :	836,18 € TTC
- Assurance Dommage Ouvrage (estimation) :	900,00 € TTC
- Honoraires Syndic suivi comptable (2,65% HT/HT) :	924,57 € TTC
soit un montant global de	37 841,02 € TTC

21.1 : Approbation des travaux et choix de l'entreprise

Article 24 – Base de répartition : Charges Batiment D

X

Après avoir délibéré, les copropriétaires du BATIMENT D votent les travaux de ravalement du pignon Bâtiment D, suivant devis COMBET SERITH d'un montant de 31 982,06 € TTC Hors Honoraires de Gestion et hors Budget de précaution fixé et accepté à 5% du montant des travaux.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 1 copropriétaire(s) représentant 4827 / 4827 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4827 / 4827 tantièmes.

21.2 : Suivi technique du chantier

Article24 – Base de répartition : Charges Batiment D



Les copropriétaires concernés décident de confier la Maîtrise d'œuvre du suivi de chantier au Cabinet ARTEXIA dont le montant des Honoraires est fixé à la somme de 10% HT sur le montant HT des travaux.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 1 copropriétaire(s) représentant 4827 / 4827 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4827 / 4827 tantièmes.

21.3 : Souscription Dommage Ouvrage

Article24 – Base de répartition : Charges Batiment D



Suite à l'obligation imposée par la Loi du 4 Janvier 1978 instaurant l'obligation de souscrire une assurance dommages ouvrage étendus aux Ouvrages existants pour certains type de travaux, les copropriétaires participant à ces travaux donnent leur accord à la souscription d'une Police Dommage Ouvrage auprès du courtier ASSUR COPRO, pour un montant de 2 500 € TTC (estimation).

Résultat du vote :

Ont voté contre : 1 copropriétaire(s) représentant 4827 / 4827 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4827 / 4827 tantièmes.

21.4 : Mission SPS

Article24 – Base de répartition : Charges Batiment D



Les copropriétaires concernés prennent acte de l'obligation imposée par l'arrêté du 25 février 2003 fixant la liste des travaux comportant des risques particuliers, pour lesquels un plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé est requis en application de l'article R.238-25-1 ou de l'article R.238-25-2 du code du travail, et donnent mission de coordonnateur S.P.S. au Cabinet ARTEXIA suivant Honoraires fixés à la somme de 1,9% HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 1 copropriétaire(s) représentant 4827 / 4827 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4827 / 4827 tantièmes.

21.5 : Suivi administratif et comptable des travaux

Article25 – Base de répartition : Charges Batiment D



Après discussion, les copropriétaires concernés donnent leur accord pour fixer le montant des honoraires du Syndic au titre du suivi administratif et comptable des travaux à 2,65 % HT du montant HT des travaux. Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires figurant également dans le contrat de syndic.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 1 copropriétaire(s) représentant 4827 / 11217 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

21.6 : Date des travaux et des appels de fonds

Article24 – Base de répartition : Charges Batiment D



Les copropriétaires participant à cette dépense décident que les travaux seront exécutés à compter du

Par ailleurs, afin que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans les marchés de travaux, ces derniers seront financés au moyen d'appels de fonds dont le détail figure ci-dessous :

- 30% du montant des travaux le 2020,
- 40% du montant des travaux le 2020,
- 30% du montant des travaux le 2020.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 1 copropriétaire(s) représentant 4827 / 4827 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4827 / 4827 tantièmes.

22 : BATIMENT C : Travaux création d'un ascenseur

- Base de répartition : Charges Batiments C

- Discussion sur la création d'un Ascenseur dans la cage d'escalier du bâtiment C suivant devis CEPA ASCENSEURS donnant une fourchette de prix entre 132 000,00 € TTC et 154 000,00 € TTC suivant les options retenues.
- Discussion sur les modalités de création et de vote d'une nouvelle grille de répartition Ascenseur

L'assemblée convient de demander plusieurs devis de création d'ascenseur dans le Bâtiment C, cette question devant être débattue lors d'une prochaine assemblée.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaire(s) représentant 8319 / 10167 tantièmes

Cette résolution est adoptée.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

Président

Secrétaire
M. MOTEL

Scrutateur
M. MONTI

à se sur
coptes
abstentions
points = 12.
elle - 20



ARTICLE 42 : Il est rappelé aux copropriétaires qu'aux termes de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour but 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 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. Enfin, il est rappelé que toute action en contestation de la validité des décisions prises s'effectue non pas par lettre recommandée, mais par assignation devant le TGI du lieu de situation de l'immeuble.
