

Réf. Syndic 8004

Paris 7e Arrondissement, le 01 juin 2021

**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 MARDI 1^{ER} JUIN 2021 à 18H00
Dans les Bureaux de M. MONTI, RDC sur cour
19 rue Vaneau
75007 Paris 7e Arrondissement

La feuille d'émargement fait apparaître le résultat suivant :

Présent(s) et représenté(s)	20 copropriétaire(s)	Représentant	5621 / 10622 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	4 copropriétaire(s)	Représentant	1596 / 10622 tantièmes
Absent(s)	16 copropriétaire(s)	Représentant	5001 / 10622 tantièmes

Liste des absents

- 1 Election du Président de séance
- 2 Election du Secrétaire de séance
- 3 Désignation du Conseil Syndical
- 4 Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical
- 5 Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence
- 6 Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020
- 7 Modalités d'approbation des comptes
- 8 Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2022 au 31/12/2022
- 9 Avance de Trésorerie permanente (fonds de roulement)
- 10 Désignation du syndic
- 11 Informations relatives aux procédures en cours
- 12 Mise à jour du Règlement de copropriété
- 13 Travaux Peinture porte cochère
- 14 Travaux Rénovation loge
- 15 Travaux Réfection réseau assainissement de l'immeuble
- 16 BATIMENT RUE : Travaux Ravalement façade cour

PROCES-VERBAL

1 : Election du Président de séance – Base de répartition : *Charges generales*
a été élue Présidente de Séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 5621 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5621 / 5621 tantièmes.

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

M. MOTEL Antoine a été élu secrétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 5621 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5621 / 5621 tantièmes.

3 : Désignation du Conseil Syndical

Le Conseil syndical est actuellement composé des personnes suivantes :

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;

3.1 : Election de :

Article 25 – Base de répartition : *Charges generales*

a été élu.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5621 / 10622 tantièmes.

3.2 : Election de Mme VANDEMEULEBROUCKE Catherine

Article 25 – Base de répartition : *Charges generales*

a été élue.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5621 / 10622 tantièmes.

3.3 : Élection de

Article 25 - Base de répartition : Charges générales

Mme MAS Christiane a été élue.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5621 / 10622 tantièmes.

3.4 : Élection de

Article 25 - Base de répartition : Charges générales

M BARBIZET Jean a été élu.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5621 / 10622 tantièmes.

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

- Base de répartition : *Charges générales*

L'Assemblée Générale décide de maintenir à **1.000 € TTC**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire, sauf urgence.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5621 / 10622 tantièmes.

5 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence

- Base de répartition : *Charges générales*

L'assemblée générale décide de maintenir à **3.000 € TTC**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf urgence.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5621 / 10622 tantièmes.

6 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

- Base de répartition : *Charges générales*

L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31/12/2020, suivant relevé des dépenses et annexes comptables joints à la convocation.

L'assemblée demande le remboursement d'une facture de 277,20 € concernant la révision de la chaudière de l'appartement de

L'assemblée demande si le syndicat des copropriétaires dispose d'une protection juridique dans le cadre du contrat multirisques immeuble.

Tenant compte du montant des impayés, l'assemblée demande l'engagement immédiat d'une procédure pour impayés à l'encontre de

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 5281 / 5281 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 340 / 10622 tantièmes

Abstentionniste :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5281 / 5281 tantièmes.

7 : Modalités d'approbation des comptes

- Base de répartition : *Charges generales*

Les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges la semaine

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, membre du Conseil syndical. 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 : 19 copropriétaires représentant 5281 / 5281 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 340 / 10622 tantièmes

Abstentionniste :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5281 / 5281 tantièmes.

8 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2022 au 31/12/2022

- Base de répartition : *Charges generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel 31/12/2022 d'un montant proposé de **61.000,00 €** (Budget 2021 : 62.000 €). Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance.

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 **3.050,00 €** pour l'année 2022, appelée par quart en même temps que les appels provisionnels de charges.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 5621 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5621 / 5621 tantièmes.

9 : Avance de Trésorerie permanente (fonds de roulement)

- Base de répartition : *Charges generales*

Après en avoir délibéré et conformément à l'article 35 du Décret du 17 Mars 1967, **l'assemblée vote l'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE** dont le montant reste fixé à la somme de **8.000 €**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 5621 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5621 / 5621 tantièmes.

10 : Désignation du syndic

- Base de répartition : *Charges generales*

Après en avoir délibéré, **l'Assemblée générale nomme la S.A. CABINET MASSON** en qualité de syndic de l'immeuble du 01/06/2021 (date de cette assemblée), au 30/06/2022, 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** fixé à la somme de **9.930,00 € TTC** pour la période **du 01/01/2021 au 31/12/2021**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 5621 / 10622 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5621 / 10622 tantièmes.

11 : Informations relatives aux procédures en cours

- SCP c/

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

Rapport d'expertise déposé le 12/04/2021.

Aucune mention dans ce rapport d'une mise en cause de la responsabilité du Syndicat des copropriétaires.

AFFAIRE EN COURS

12 : Mise à jour du Règlement de copropriété

- Base de répartition : *Charges generales*

« Il est rappelé aux copropriétaires qu'aux termes des articles 206 II et 209 II de la loi ELAN du 23 novembre 2018, les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans pour, le cas échéant, mettre leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives aux lots transitoires, aux parties communes spéciales et de celles à jouissance privative. Essentiellement, l'existence de ces derniers est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

L'attention des copropriétaires est portée sur le fait qu'il s'agit là d'une obligation légale dont le non-respect sera sanctionné par l'inexistence juridique des lots concernés.

A ce titre, il est proposé à l'assemblée générale de faire procéder à un audit de conformité afin de déterminer si une mise en conformité s'avère nécessaire et de confier cette mission au Cabinet ALTEA AVOCATS (57 rue des Mathurins - 75008 PARIS) qui a établi une proposition de mise en conformité comportant plusieurs options en fonction des situations et jointe en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

A cette fin, les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance privatif (terrasse, combles, loggias etc.) doivent se manifester dans les meilleurs délais auprès du syndic.

L'assemblée générale vote pour la réalisation de l'audit des documents de la copropriété par le Cabinet ALTEA AVOCATS (57 rue des Mathurins - 75008 PARIS) afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété suivant proposition annexée à la convocation pour un budget de **896 € TTC** pour les copropriétés de moins de 50 lots principaux.

Le montant de cette prestation figurera dans les charges courantes d'entretien de l'immeuble arrêtées au 31/12/2021 et les résultats de cette consultation seront présentés lors de l'assemblée générale suivante, pour suites à donner.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 4869 / 5621 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 752 / 5621 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4869 / 5621 tantièmes.

13 : Travaux Peinture porte cochère

- Base de répartition : *Charges generales*

Devis GOBELINS : 2 101,00 € TTC

Après discussion, les copropriétaires participant aux tantièmes généraux votent les travaux **de peinture de la porte cochère** suivant devis GOBELINS joint à la convocation d'un montant de **2.131 € TTC** Hors Honoraires de Gestion.

Ces travaux seront financés au moyen de la provision pour Travaux Loi ALUR. 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 : 18 copropriétaires représentant 4915 / 5621 tantièmes

A voté contre : 2 copropriétaires représentant 706 / 5621 tantièmes

Opposant :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4915 / 5621 tantièmes.

14 : Travaux Rénovation loge

- Base de répartition : *Charges generales*

Rappel de la 15ème résolution de l'assemblée du 1er Octobre 2020 au cours de laquelle il a été voté une enveloppe de travaux de 16.000 € TTC Hors Honoraires de Gestion, en vue de la réfection de la loge. A ce jour, un montant de 3 112,25 € TTC a été engagé en vue du remplacement de toutes les fenêtres de la loge. A ce jour seuls 8.000 € ont fait l'objet d'un appel de fonds à la date du 1er Février 2021.

Après discussion, les copropriétaires participant aux tantièmes généraux votent une enveloppe complémentaire de **4.000 €** (soit un montant global de 20.000 €), Hors Honoraires de Gestion, **en vue de la réalisation des travaux de réfection de la loge.**

Ces travaux seront financés au moyen d'un appel de fonds complémentaire à la date du 15/06/2021 (pour un montant de 12 000 € Hors Honoraires de gestion). 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 : 19 copropriétaires représentant 5255 / 5621 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 366 / 5621 tantièmes

Opposant :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5255 / 5621 tantièmes.

15 : Travaux Réfection réseau assainissement de l'immeuble

Appel d'offres effectué par le Cabinet ARTEXIA, Architecte, joint à la convocation et suivant lequel le coût des travaux se décomposerait de la manière suivante (le détail des devis est disponible sur demande auprès du Syndic) :

Devis CANALISATIONS ENTERREES :	75 754,16 € TTC
- Honoraires Architecte suivi travaux (10%HT/HT) :	7.575,42 € TTC
- Honoraires Coordination SPS (2,5% HT/HT estimation) :	1.570,18 € TTC
- Assurance Dommage Ouvrage :	2.508,53 € TTC
- Honoraires Syndic suivi comptable (2,65% HT/HT) :	1.652,82 € TTC
soit un montant global de	89.061,10 € TTC
Hors Budget précaution de 5% :	3.787,71 € TTC

15.1 : Approbation des travaux et choix de l'entreprise

Article24 – Base de répartition : Charges generales

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et après en avoir délibéré, **l'assemblée vote les travaux de réfection du réseau d'assainissement enterré**, suivant devis C'BATIMENT (maçonnerie) et devis GCBTP (VRD) d'un montant global de **75.754,16 € TTC** Hors Honoraires de Gestion et hors Budget de précaution fixé et accepté à la somme de **3.787,71 € TTC**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 4869 / 5621 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 752 / 5621 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4869 / 5621 tantièmes.

15.2 : Suivi technique du chantier

Article24 – Base de répartition : Charges generales

Les copropriétaires participant aux travaux votés ci-dessus décident de faire appel à un Maître d'Oeuvre pour assurer le suivi technique de ces travaux. Dans ce cadre, les copropriétaires concernés décident de confier la Maîtrise d'Oeuvre du chantier au Cabinet ARTEXIA dont le montant des Honoraires est fixé **10% HT sur le montant HT des travaux**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 4869 / 5621 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 752 / 5621 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4869 / 5621 tantièmes.

15.3 : Souscription Assurance Dommage Ouvrage

Article24 – Base de répartition : Charges generales

Suite aux obligations imposées par la Loi du 4 Janvier 1978, **les copropriétaires participant à ces travaux donnent leur accord à la souscription d'une Police Dommage Ouvrage** par le biais du Cabinet de courtage ASSURCOPRO, pour un montant de **2.508,53 € TTC**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 4869 / 5621 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 752 / 5621 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4869 / 5621 tantièmes.

15.4 : Mission SPS

Article 24 – Base de répartition : *Charges generales*

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 **missionnent un coordonnateur S.P.S.** suivant Honoraires évalués forfaitairement à la somme de **2,5% HT du montant HT des travaux** (à parfaire à la réception définitive du devis).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 4748 / 5621 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 873 / 5621 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4748 / 5621 tantièmes.

15.5 : Suivi administratif et comptable des travaux

Article 25 – Base de répartition : *Charges 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 **2,00 % 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 : 18 copropriétaires représentant 4869 / 10622 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 752 / 10622 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 4869 tantièmes.

15.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

– Base de répartition : *Charges generales*

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 4869 / 5621 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 752 / 5621 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4869 / 5621 tantièmes.

15.7 : Date des travaux et des appels de fonds

Article 24 – Base de répartition : *Charges générales*

Les copropriétaires participant à cette dépense décident que les travaux seront exécutés à compter de **Septembre 2021** pour une durée de 5 mois environ.

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 :

- **40% du montant des travaux le 1er Juillet 2021,**
- **30% du montant des travaux le 1er Septembre 2021,**
- **30% du montant des travaux le 1er Novembre 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 : 18 copropriétaires représentant 4869 / 5621 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 752 / 5621 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4869 / 5621 tantièmes.

16 : BATIMENT RUE : Travaux Ravalement façade cour

Appel d'offres effectué par le Cabinet ARTEXIA, Architecte, joint à la convocation et suivant lequel le coût des travaux se décomposerait de la manière suivante (le détail des devis est disponible sur demande auprès du Syndic) :

Devis TRAVAUX RAVALEMENT COUR BATIMENT RUE :	155.125,47 € TTC
Devis LCST Remplacement volets bois (privatif) :	17.215,68 € TTC (Inclus Honoraires annexes)
- Honoraires Architecte suivi travaux (10% HT/HT) non compris Volets :	15.512,55 € TTC
- Honoraires Coordination SPS (1,9% HT/HT) non compris volets :	3.215,33 € TTC
- Assurance Dommage Ouvrage :	3.876,93 € TTC
- Honoraires Syndic suivi comptable (2,65% HT/HT) non compris volets :	3.384,56 € TTC
soit un montant global de	181.114,82 € TTC
Hors Budget précaution de 5% :	7.756,00 € TTC

16.1 : Approbation des travaux et choix de l'entreprise

Article 24 – Base de répartition : *CHARGES BAT.A*

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et après en avoir délibéré, **les copropriétaires du BATIMENT A votent les travaux de ravalement de la façade cour Bâtiment rue**, suivant devis LCST (maçonnerie) et DUCLAIR (zinguerie) d'un montant global de **155.125,47 € TTC** Hors Honoraires de Gestion et hors Budget de précaution fixé et accepté à la somme de **7.756,00 € TTC**.

Les copropriétaires concernés décident que le montant des travaux de remplacement des volets initialement prévus (et ne figurant pas dans le décompte ci-dessus), feront l'objet d'une facturation à part et d'une manière

individualisée pour chacun des propriétaires concernés. Le montant de ces travaux (Honoraires techniques annexes inclus), s'élève à la somme de **17.215,68 € TTC**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 4953 / 6438 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1485 / 6438 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4953 / 6438 tantièmes.

16.2 : Suivi technique du chantier

Article24 – Base de répartition : *CHARGES BAT.A*

Les copropriétaires participant aux travaux votés ci-dessus décident de faire appel à un Maître d'Oeuvre pour assurer le suivi technique de ces travaux. Dans ce cadre, les copropriétaires concernés décident de confier la Maîtrise d'Oeuvre du chantier au Cabinet ARTEXIA dont le montant des Honoraires est fixé **10% HT sur le montant HT des travaux**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 4953 / 6438 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1485 / 6438 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4953 / 6438 tantièmes.

16.3 : Souscription Assurance Dommage Ouvrage

Article24 – Base de répartition : *CHARGES BAT.A*

Suite aux obligations imposées par la Loi du 4 Janvier 1978, **les copropriétaires participant à ces travaux donnent leur accord à la souscription d'une Police Dommage Ouvrage** par le biais du Cabinet de courtage ASSURCOPRO, pour un montant de **3.876,93 € TTC**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 4953 / 6438 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1485 / 6438 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4953 / 6438 tantièmes.

16.4 : Mission SPS

Article24 – Base de répartition : *CHARGES BAT.A*

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 **missionnent le Cabinet ARTEXIA comme coordinateur S.P.S.** suivant Honoraires fixés à **1,9% HT du montant HT des travaux**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 4953 / 6438 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1485 / 6438 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4953 / 6438 tantièmes.

16.5 : Suivi administratif et comptable des travaux

Article 25 – Base de répartition : CHARGES BAT.A



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 **2,00 % 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 : 7 copropriétaires représentant 4953 / 9998 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1485 / 9998 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 4953 tantièmes.

16.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

– Base de répartition : CHARGES BAT.A



L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 4953 / 6438 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1485 / 6438 tantièmes

Liste des opposants :

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4953 / 6438 tantièmes.

16.7 : Date des travaux et des appels de fonds

Article 24 – Base de répartition : CHARGES BAT.A



Les copropriétaires participant à cette dépense décident que les travaux seront exécutés à compter de **Mars/Avril 2023**

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 15/01/2022,
- 30% du montant des travaux le 15/03/2022,
- 30% du montant des travaux le 15/06/2022,
- 10% du montant des travaux le 15/08/2022.

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 : 7 copropriétaires représentant 4953 / 6438 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1485 / 6438 tantièmes

Liste des opposants :

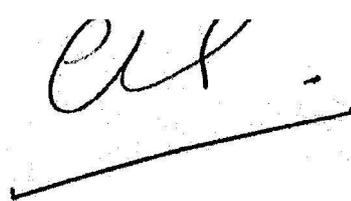
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4953 / 6438 tantièmes.

QUESTIONS DIVERSES :

L'assemblée revient sur la question de la création d'un ascenseur dans le Bâtiment C (cour) et tenant compte des travaux venant d'être votés, il est convenu que ce dossier sera de nouveau soumis au vote des copropriétaires concernés lors d'une prochaine réunion.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h55.

Président



**Secrétaire
M. MOTEL**



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.
