



N° Mandat : 183237

N° Immeuble : 183237

Convocation émise : 23/05/2023

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

31 RUE DE MOSCOU

75008 PARIS 08

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

mercredi 21 juin 2023

LIEU DE L'ASSEMBLEE

CHEZ MME CHARLIER

31 RUE DE MOSCOU

75008 PARIS

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du Président de séance - article 24.....	4
2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24	5
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24.....	5
4 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - - article 24	5
6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - - article 24.....	6
7 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25	6
8 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - - article 25	7
9 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	7
10 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 - - article 24	7
11 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - - article 24	8
12 - Fonds de travaux loi ALUR - - article 25	8
13 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - - article 24.....	8
14 - Désignation des membres du conseil syndical -	9
14.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25	9
14.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25	9
14.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25	9
14.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25	10
14.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25	10
14.6 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25	10
15 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - - article 25.....	11
16 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - - article 25.....	11
17 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - - article 24	11
18 - Participation à distance aux assemblées générales selon devis joint à la convocation. - article 24	12
19 - Ratification des travaux d'urgences engagées par le syndic dans le cadre de sa mission de syndic - - article 25	12
20 - Vote d'un budget complémentaire pour la réalisation des travaux de la peinture de la porte cochère et de la fausse porte située dans le hall - article 24.....	13
21 - Décision à prendre quant à l'utilisation de l'ancienne loge - article 26.....	13
22 - Décision de réaliser la mise à jour du règlement de copropriété (LOI ELAN) - article 24	13
22.1 - Adaptation juridique conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965	15

22.2 - Mise en conformité du règlement de copropriété (résolution sans objet si résolution 14-1 votée)	15
22.3 - Dans l'hypothèse de la présence de droit de jouissance privative non répertorié dans le règlement de copropriété.....	15
22.4 - Dans l'hypothèse de création de parties communes spéciales conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965.....	16
22.5 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de la mise aux normes	16
22.6 - Echancier des appels de fonds.....	17
23 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) - article 24	17
24 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par un copropriétaire à ses frais - - article 25	19
25 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	20

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mardi 23 mai 2023, les copropriétaires de l'immeuble 31 RUE DE MOSCOU - 31 RUE DE MOSCOU, 75008 PARIS 08 se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 21/06/2023 à 09 heures - Lieu : CHEZ MME CHARLIER - 31 RUE DE MOSCOU, 75008 PARIS.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	437
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC	1576
Total des tantièmes du syndicat	2013

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	11	1576 / 2013
C - CHARGES DE L'ASCENSEUR B	4	20 / 20

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 11 copropriétaire(s) sur 21 représentant 1576 / 2013, 10 copropriétaire(s) représentant 437 / 2013 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

M/ME AMATO FRANCIS (143), M/ME CHARLIER YVES (185), MR HUBERT JOEL (179), M&ME JACQUOT / GUYON DE MONTLIVault NICOLAS / MARIE ADELAIDE (164), M/ME KAPLAN / HEDARY (164), SCI PONT DE L'EUROPE (117), MR ZARNITSKY LAURENT (171)

Copropriétaires représentés

M/ME ERLIGMANN (316)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73), MR MILLOT PASCAL (48), MR POIROT-GOZLAN DAVID (16)

Copropriétaires absents et non représentés

SYND 31 RUE DE MOSCOU (1), M/ME BARRUEL FRANCOIS (3), SCI DU 31 RUE DE MOSCOU (168), MR FRANCOIS JOSEPH (5), MR MERCIER CHRISTIAN (48), MR MERCIER CHRISTIAN (190), MME PAPARELLA VANESSA (3), MR PETERS JUVENTIN (5), MR SEBAOUN (7), MR WIRTH PIERRE (7)

Résolution :

1 - Désignation du Président de séance - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de président de séance Mme CHARLIER

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	1439/1439
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant	137/1576

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73), MR MILLOT PASCAL (48), MR POIROT-GOZLAN DAVID (16)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur Mme KAPLAN HEDARY

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	1439/1439
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant	137/1576

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73), MR MILLOT PASCAL (48), MR POIROT-GOZLAN DAVID (16)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.

Candidature de Aurélie BOSC pour le Cabinet SERGIC

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Aurélie BOSC pour le Cabinet SERGIC en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/1528
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/1576

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

Le compte-rendu d'activité du conseil syndical est lu en séance.

Mme CHARLIER en donne lecture.

Il reste une question non répondue de la part du comptable relatif à des travaux sur l'ascenseur. Il est nécessaire que le syndic réponde au plus vite s'agissant d'une dépense 2020 apparue en 2022.

Le syndic devra relancer l'électricien au titre du SAV (factures 2022 dont les interventions non pas été concluantes).

La fenêtre du 6ème étage a été sécurisée. Les tapis sont en cours de nettoyage à la suite de l'incendie de 2019.

Le budget reste respecté depuis plusieurs années le SDC peut s'en féliciter.

L'Assemblée Générale en prend acte.

5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 , pour un montant de 51.962,00 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/1528
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/1576

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/1528
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/1576

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 22/06/2023 (le lendemain de l'AG au plus tôt) pour se terminer au plus tard le 30/09/2024.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 6 831.00 Euros HT, soit 8 197.20 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/2013
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/2013

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

8 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1455/2013
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	48/2013
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73/2013

Se sont abstenus

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73)

Copropriétaires opposés à la décision

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

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

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

10 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révisé et approuvé le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 50 000.00Euros TTC.

En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.

Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	1576/1576
------	---------------------------------	-----------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2024 au 31/12/2024, d'un montant de 50 000.00 Euros TTC.

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

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 1576/1576

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

12 - Fonds de travaux loi ALUR - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

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

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2024 à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours.

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

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 1576/2013

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

13 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

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

statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 1576/1576

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14 - Désignation des membres du conseil syndical -

Rappel des copropriétaires élus lors de la dernière Assemblée Générale :

- Mme AMATO
- Mme CHARLIER
- M. HUBERT
- Mme KAPLAN HEDARY
- M. ZARNITSKY

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame CHARLIER en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1528/2013

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 48/2013

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Mme KAPLAN HEDARY en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 1528/2013

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 48/2013

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Mme AMATO en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/2013
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/2013

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne M. HUBERT en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/2013
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/2013

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne M. ZARNITSKY en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/2013
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/2013

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Mme JACQUOT en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	1439/2013
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant	137/2013

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73), MR MILLOT PASCAL (48), MR POIROT-GOZLAN DAVID (16)

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 1576/2013

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

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

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1000 € TTC le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 1576/2013

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

17 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Il est précisé à l'assemblée générale que depuis la loi 2021-1520 du 25 novembre 2021, cette autorisation préalable des copropriétaires n'est plus nécessaire pour les services d'ordre ainsi que les services d'incendie et de secours.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 1576/1576

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18 - Participation à distance aux assemblées générales selon devis joint à la convocation. - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Les copropriétaires sont informés des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée générale notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Après avoir étudié le(s) devis joint(s) à la convocation et entendu les explications du syndic, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant : AG CONNECT pour un montant de 72euros TTC.

Le montant de cette prestation sera affecté au budget de dépenses courantes et sera réparti en charges communes générales.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	16/1455
Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	1439/1455
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	121/1576

Se sont abstenus

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73), MR MILLOT PASCAL (48)

Copropriétaires opposés à la décision

MR POIROT-GOZLAN DAVID (16)

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

19 - Ratification des travaux d'urgences engagées par le syndic dans le cadre de sa mission de syndic - - article 25

Pour la clé C, le nombre de tantièmes est de 20 pour 4 votants.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, prends acte de la consultation du Conseil Syndical sur ce point et ratifie l'engagement de la dépense de réparation de l'ascenseur du bâtiment B (Rebobinage moteur traction) suivant devis OTIS d'un montant 7 494,37 € TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds pour cette dépense à la date du 01/10/2023. Il est précisé que cet appel de fonds sera effectué en charges ascenseur B.

Le Syndic se rapprochera de OTIS pour obtenir un geste commercial pour leur défaillance sur ce dossier : délai d'approvisionnement de la pièce à plusieurs reprises allongé, durée de l'intervention de 10min uniquement, pas de photo ni de visu de la pièce cassée/remplacée.

Récapitulatif (CHARGES DE L'ASCENSEUR B (C))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	20/20
------	--------------------------------	-------

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

20 - Vote d'un budget complémentaire pour la réalisation des travaux de la peinture de la porte cochère et de la fausse porte située dans le hall - article 24

Le syndic rappelle que les travaux de la peinture de la porte cochère et de la fausse porte située dans le hall ont été voté lors de l'Assemblée Générale 2022 pour un budget de 3 500 € TTC. Après mise en concurrence le choix du Conseil Syndical s'est porté sur le devis de l'entreprise PMP qui est d'un montant de 5 197.50 €.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- de l'information du Syndic,
- du devis de l'entreprise PMP,
- du choix du Conseil Syndical après mise en concurrence,

Décide la constitution d'un budget complémentaire de 1 697.50 € (qui inclut en sus la réfection des deux autres portes du hall)

Cette somme sera ponctionnée du fonds travaux ALUR disponible et inséré dans le compte travaux 202201 TVX PEINTURE PORTE COCHERE.

Le syndic demandera à l'entreprise la possibilité de protéger la porte interphone qui s'abime rapidement avec le passage et/ou en mettant un crochet permettant de maintenir la porte ouverte lorsque nécessaire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/1528
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/1576

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

21 - Décision à prendre quant à l'utilisation de l'ancienne loge - article 26

L'Assemblée Générale rappelle sa décision prise de ne plus utiliser la loge à usage de logement mais à usage de local aux fins de recevoir les entreprises intervenantes pour les travaux dans la copropriété et d'entreposer le matériel à l'entretien de la copropriété, ainsi que le courrier et colis de la résidence.

L'Assemblée Générale, demande au syndic d'effectuer les démarches d'informations et de réclamation auprès de l'administration fiscale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	1576/2013
------	---------------------------------	-----------

La résolution est acceptée à la double majorité de l'article 26.

22 - Décision de réaliser la mise à jour du règlement de copropriété (LOI ELAN) - article 24

Dans le cadre des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209 de la loi numéro 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 ci-après rappelé, à savoir :
Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

« L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats BOHBOT Charles, sis à PARIS (16ÈME), 84, rue Jean de la Fontaine spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé, par ce Cabinet d'Avocats, en date du 25 octobre 2020 a confirmé :

- Le règlement de copropriété présente la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 6-4 de la loi 65-557.

- 1. La nécessité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenus depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;

- 2. La présence d'un ou plusieurs droit(s) de jouissance privative constituant la partie privative d'un lot ;

Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

Il est demandé au syndic d'écrire un courrier aux copropriétaires absents lors de l'assemblée générale pour savoir si figure parmi eux l'occupant de la cave 3 qui appartient à la copropriété. A défaut de réponse ou de réponse positive les démarches judiciaires devraient être entreprises pour clarifier ce point.

De ce fait la mise à jour du règlement de copropriété est reportée à la prochaine AG afin de faire une mise à jour complète du règlement de copropriété.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	1439/1439
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant	137/1576

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73), MR MILLOT PASCAL (48), MR POIROT-GOZLAN DAVID (16)

La résolution est rejetée.

22.1 - Adaptation juridique conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de 3 024€ TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ;
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965

Sans Objet – Sans vote

22.2 - Mise en conformité du règlement de copropriété (résolution sans objet si résolution 14-1 votée)

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété, conformément à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec l'article 6-4 de la loi 65-557, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;

Fixe au montant de 990 € TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, *hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN et de l'article 6-4 de la loi 65-557*, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

- . Cette résolution est sans objet si l'adaptation juridique conformément à l'article 24f a été votée
- . Ce coût intègre la définition des parties communes spéciales et des charges afférentes - si ceci est réalisable par un avocat (sans intervention de géomètre ou autre spécialiste).
- . Ce coût intègre la définition du droit de jouissance et des charges afférentes - si ceci est réalisable par un avocat (sans intervention de géomètre ou autre spécialiste).

Sans Objet – Sans vote

22.3 - Dans l'hypothèse de la présence de droit de jouissance privative non répertorié dans le règlement de copropriété

Si la partie commune n'est pas bien définie

Connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, indiquant qu'un droit de jouissance privative doit être mentionné expressément dans le règlement de copropriété, l'Assemblée générale des copropriétaires mandate un géomètre ou autre spécialiste à l'effet de procéder à la définition de ce droit de jouissance.

En vertu de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, le droit de jouissance privative doit être mentionné expressément dans le règlement de copropriété.

L'Assemblée générale donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser par tout géomètre ou spécialiste à l'effet de définir ce droit de jouissance ;
- Fixe au montant de 500 euros les honoraires à verser au géomètre expert ;
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec le géomètre ou spécialiste de son choix.
- Les frais du géomètre ou spécialiste seront supportés par les seuls copropriétaires concernés par ce droit de jouissance privative.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une mise en conformité du règlement de copropriété conformément à l'article 209 II de la loi ELAN est soumise au vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

OU

Si la partie commune est bien définie

Connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, indiquant qu'un droit de jouissance privative doit être mentionné expressément dans le règlement de copropriété, l'Assemblée générale des copropriétaires mandate un géomètre ou autre spécialiste à l'effet de procéder à la définition de ce droit de jouissance.

En vertu de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, le droit de jouissance privative doit être mentionné expressément dans le règlement de copropriété.

L'Assemblée générale donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété de faire mention de ce droit de jouissance dans le règlement de copropriété ;

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une mise en conformité du règlement de copropriété conformément à l'article 209 II de la loi ELAN est soumise au vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Sans Objet – Sans vote

22.4 - Dans l'hypothèse de création de parties communes spéciales conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965

Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, la création de parties communes spéciales est

Indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles et après avoir pris note qu'il est opportun de créer des parties communes spéciales en correspondance avec les charges spéciales utilisées, l'Assemblée générale des copropriétaires accepte que le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété définisse des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées.

Sans Objet – Sans vote

22.5 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de la mise aux normes

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, les honoraires du syndic pour le travail sur la mise aux normes du règlement de copropriété seront facturés à la vacation.

Sans Objet – Sans vote

22.6 - Echancier des appels de fonds

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Les appels destinés à financer cette mise à jour seront réalisés en charges communes générales et exigibles de la manière suivante :

- 50% exigible le 01/09/2023
- 50% exigible le 01/11/2023

Sans Objet – Sans vote

23 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) - article 24

Rappel :

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104– art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

*L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots totaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux à ou à défaut, confie au Conseil Syndical le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicats des copropriétaires, pour un montant de _____ euros TTC.

L'assemblée générale décide de procéder aux appels comme suit :

Clef : charges communes générales

Le _____ pour _____%

Le _____ pour le solde.

Il est demandé au syndic des propositions concurrentes. Ce point sera reproposé à la prochaine Assemblée Générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 1 copropriétaire(s) totalisant

16/1455

Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	1439/1455
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	121/1576

Se sont abstenus

MME DEQUAIRE CLEMENCE (73), MR MILLOT PASCAL (48)

Copropriétaires opposés à la décision

MR POIROT-GOZLAN DAVID (16)

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

24 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par un copropriétaire à ses frais - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- pris connaissance des éléments joints à la convocation (courrier des propriétaires et photos) joints à la convocation de la présente assemblée

- constaté que la destination de l'immeuble était respectée,

- en avoir délibéré ;

Autorise M&ME JACQUOT, propriétaire des lots n°7/8/37/54 à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

*installer une nouvelle chaudière à condensation Frisquet, au niveau du local technique des toilettes donnant sur la petite cour des poubelles, dont la fumée est évacuée avec un système de ventouse horizontale, comme figurant sur la "photo 1 Sortie chaudière à condensation",

*installer deux grilles d'aération qui l'accompagnent, de dimension 15/15cm, au niveau de la petite fenêtre, selon la "photo 2 modèle grille d'aération" et "photo 3 emplacement grille d'aération"

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- ces travaux soient réalisés dans les règles de l'art par une société dûment assurée et qualifiée.

- les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par M&ME JACQUOT, à sa demande. Une copie de ces autorisations seront remises au syndic.

- les travaux soient, le cas échéant, effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de M&ME JACQUOT qui devront en justifier ;

- une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par M&ME JACQUOT avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Le copropriétaire sera responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	1528/2013
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	48/2013

Se sont abstenus

MR MILLOT PASCAL (48)

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

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

- Rappel sur l'échange de caves décidé lors de l'AG du 6 Novembre 1990 : à intégrer lors de la mise à jour du règlement de copropriété
- Point sur les travaux de réfection du plancher haut des caves : Les caves 17/18/19 appartenant à M. MERCIER n'ont pu faire l'objet d'une réfection alors même que celles-ci (avec la cave n°4 et les couloirs) étaient à l'origine du vote des travaux. Il est rappelé l'obligation pour les copropriétaires de laisser accès à leurs lots pour la réalisation de travaux votés (article 9 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965). De ce fait en cas de problème éventuel la responsabilité du(des) copropriétaire(s) desdites caves sera recherchée.
- Dégât des eaux du RDC de l'escalier A : En l'attente du justificatif de la réparation chez M. MERCIER pour la remise en état (peinture hall)
- Discussions sur l'installation par M. MERCIER d'un ballon d'eau chaude pour son lot privatif dans une partie commune des caves : Issue amiable à trouver. Il est vivement déploré l'absence de M. MERCIER qui aurait pu permettre de trouver une solution amiable. Il est demandé au Syndic de se rapprocher de M. MERCIER afin que celui-ci démonte le ballon d'eau chaude pour le réintégrer dans son logement avant le 01/01/2024. Un point sera fait à date et à la prochaine AG.
- Travaux de réfection de l'escalier C : Devis à venir pour la prochaine AG
- Mettre en concurrence des contrats d'ascenseurs
- Chasse d'eau et porte des WC communs du 6ème seraient cassés : à faire réparer
- Gouttière du bâtiment rue sur cour s'écoule mal
- Voir pour mettre en place des chapeaux sur les mitrons des cheminées
- Voir pour le passage de la désinsectisation qui n'a pas été fait depuis très longtemps Passage à prévoir hors période de vacances scolaires et avec un délai de prévenance de minimum 8 jours.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 heures 15

Article - 42 - 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 mentionnés 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.

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

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire

BEATRICE CHARLIER DELPHINE KAPLAN



✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

20/21

D.K. B.C. A.B.

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