

# CABINET FALQUE-PIERROTIN

9 Avenue de Montespan - 75116 PARIS  
Standard de 9h30 à 12h30 / 14h00 à 17h00  
Tél. 01.47.04.22.80

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETE  
- GESTION - LOCATIONS - TRANSACTIONS -  
- IMMOBILIER D'ENTREPRISE -

SARL AU CAPITAL DE 76 200 € - SIRET 652 018 011 00021 RCS PARIS  
Carte professionnelle CPI 7501 2016 000 007 966 délivrée par CCI PARIS IDF  
Garantie par la C.E.G.C 16 rue Hoche 92919 La Défense Cedex  
TVA Intracommunautaire FR 6065 2018 011

N/Réf. : 00163  
Immeuble : **109 RUE DE CLIGNANCOURT**  
**75018 PARIS**

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous remercions d'avoir participé à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui s'est tenue :

Le : mercredi 9 septembre 2020  
A : A L'IMMEUBLE - RDC ANCIENNE LOGE  
CODE IMMEUBLE 69 A 52  
A : 18 heures

Sur convocation du Cabinet FALQUE PIERROTIN, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 10 Juillet 2020, conformément au règlement de copropriété.

Il est déposé sur le bureau : la feuille de présence, un exemplaire de la convocation, les récépissés délivrés par la Poste, les pouvoirs, le règlement de copropriété et le registre des assemblées générales.

## **ART. 42 DE LA LOI DU 10/07/1965**

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'un mois à compter 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. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de € 152 à € 3 049 lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe C de l'article 26

### **Article 10 du décret du 17 mars 1967 (Modifié par [Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 5](#))**

« A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception, au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des [7° et 8° du I de l'article 11](#). Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de [l'article 24](#) et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires ».

## ORDRE DU JOUR

- 1°) Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
- 2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission
- 3°) Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019
- 4°) Quitus au Syndic
- 5°) Désignation du cabinet QUENOT ALMELIS aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
- 6°) Information - plateforme [www.almelis.fr](http://www.almelis.fr)
- 7°) Modalités de vérification des comptes
- 8°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie
- 9°) Désignation des membres du conseil syndical
- 10°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 11°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 12°) Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée
- 13°) Information concernant les travaux, les impayés et la procédure SDC C/ DELMAS
- 14°) Information et décision à prendre concernant quant aux travaux de réfection de l'ensemble des réseaux enterrés, de l'étanchéité de la cour et des planchers haut des caves.
- 15°) Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017
- 16°) Décision à prendre quant aux travaux de renforcement de la sécurité des accès à l'immeuble et au local vélo suivant devis EMGE, MARCO, PROSIGNAL, HUET, TIG MAG et MONDAIN
- 17°) Décision à prendre quant à l'installation d'un nouvel équipement de vidéosurveillance suivant devis M4S, VIDEOCONSULT, MEDIA ALARM et RIVIERE
- 18°) Autorisation donnée au copropriétaire du lot n°6 GUIGNOT CONSTANTIN / MEYNIER ALEXANDRA d'effectuer des travaux sur les parties communes
- 19°) A la demande de la SCI JEAN ROBERT, copropriétaire du lot n°2 autorisation à donner d'apposer une enseigne sur la façade et autorisation de travaux sur les parties communes
- 20°) Point d'information concernant les travaux de reprise d'enduit du mur pignon avec le 111 rue de Clignancourt et le 52 rue Ordener
- 21°) Mandat à donner au syndic, es qualité, pour agir en justice et décision d'imputation privative pour aggravation de charges contre Monsieur HANDOUS RAOUL propriétaire des lots 24 et 25
- 21.1°) Mandat à donner au syndic, es qualité, pour agir en justice contre Monsieur HANDOUS RAOUL propriétaire des lots 24 et 25
- 21.2°) Imputation privative des dépenses pour aggravation de charges au copropriétaire à l'origine du sinistre
- 22°) A la demande de Monsieur HANDOUS Raoul, achat du placard (partie commune attenante aux lots 24 et 25 - 6ème étage)
- 23°) A la demande de Madame MASSON CHANDELIER, achat du WC (partie commune attenante au lot 23 - 6ème étage)
- 24°) Décision à prendre quant aux travaux de rénovation du WC du 6ème suivant devis EKO BAT
- 25°) Rappel sur l'encombrement des parties communes
- 26°) Autorisation permanente accordée à la Police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes
- 27°) Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

### **Sont présents :**

Mrs BOURGOIS-DUTHU, MELLE BROZEK, M. OU MME DUSSART Jacques, M. FAUGERON FABIEN, M. OU MME HANDOUS Raoul, M. OU MME LAMM OLIVIER, M. OU MME YAHIAOUI Abdelhalim

**Totalisant 281 / 1 000 tantièmes**

### **Sont représentés :**

M. ANGEL ERIC représenté par M. FAUGERON FABIEN, MME BOSSARD Christine représenté par M DE RECONDO, MME ET M. GUIGNOT CONSTANTIN / MEYNIER ALEXANDRA représenté par M. FAUGERON FABIEN, MME MASSON CHANDELIER Véronique représenté par MELLE BROZEK, M. SOUA Brahim représenté par MELLE BROZEK

**Totalisant 223 / 1 000 tantièmes**

**Sont absents :**

M. OU MME BRIOTET Joseph, M ou MLE CAMPO Mathieu/DUCASSE Marion, MME CHENOT, M. DAVID Laurent, INDIV. DELMAS, SCI JEAN ROBERT, M. OU MME LAURENT Dominique, M. MAURY Patrick, M. MORIZOT Florent, M. OU MME PATEL Narendra

**Totalisant 496 / 1 000 tantièmes**

Le syndic a dressé la feuille de présence signée de tous les copropriétaires présents ou de leur mandataire dont les pouvoirs ont été vérifiés.

**1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DES SCRUTATEURS ET DU SECRETAIRE**

(Art. 24)

**1.1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

**Est élu Président de séance M. FAUGERON FABIEN**

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**1.2 - ELECTION DU SCRUTATEUR**

**Est élue Scrutateur MELLE BROZEK**

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**1.3 - ELECTION D'UN SCRUTATEUR**

**Est élue Scrutateur MME KOUADRI**

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**1.4 - ELECTION DU SECRETAIRE**

**Est élu secrétaire Gilles MORELLET représentant le cabinet FALQUE PIERROTIN**

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**2 - RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXECUTION DE SA MISSION**

(Sans vote)

**L'assemblée générale en prend acte.**

Cette décision est sans vote

**3 - APPROBATION DES COMPTES DE CHARGES DE L'EXERCICE DU 01 janvier 2019 AU 31 décembre 2019**

(Art. 24)

**L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes charges de l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019, de la répartition de ces charges entre les copropriétaires (relevé individuel), de la balance de l'immeuble et de l'état des dettes et des créances arrêtées au 31 décembre 2019 approuve sans réserve ces comptes dont le montant s'élève à la somme de **34 937,02 euros**.**

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**4 - QUITUS AU SYNDIC**

(Art. 24)

**L'assemblée générale donne quitus au cabinet FALQUE PIERROTIN pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2019.**

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**5 - DESIGNATION DU CABINET QUENOT ALMELIS AUX FONCTIONS DE SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC**

(Art. 25)

**L'assemblée générale désigne le cabinet QUENOT ALMELIS** aux fonctions de syndic de l'immeuble, pour une période de **15 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **08/12/2021** étant entendu que l'Assemblée Générale annuelle doit se tenir dans un délai de six mois après la date d'arrêté des comptes.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic et fixe les honoraires de gestion pour l'exercice du **01 janvier 2020 au 31 décembre 2020** à **4432,10** euros H.T. soit **5318,52** euros T.T.C.

*Il est à noter que conformément aux recommandations de l'UNIS (notre syndicat professionnel), suite à des contrôles effectués auprès de divers confrères, par la DGCCRF, il est désormais indispensable de réintégrer, dans le forfait de gestion courante, deux heures d'assemblée générale si celle-ci a lieu habituellement après 18 heures. En effet, la DGCCRF défend une interprétation du contrat établi par le décret du 1er juillet 2015.*

*Aussi, les contrats ont été modifiés et incluent, désormais, dans le forfait de gestion courante, deux heures d'assemblée générale jusqu'à 20 heures au lieu de 18 heures. En revanche, si l'assemblée générale de la copropriété a lieu habituellement, en journée, le forfait de gestion courante n'a pas été modifié à due concurrence puisque l'assemblée était déjà comprise dans le forfait.*

*Aussi, il ne s'agit pas d'une augmentation des honoraires de gestion courante supérieure à l'indice SYNTEC mais simplement un transfert de lignes, dans l'état des dépenses : des vacances AG remontent au niveau des honoraires de gestion courante.*

Les honoraires seront prélevés chaque trimestre et d'avance.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**6 - INFORMATION - PLATEFORME WWW.ALMELIS.FR**

(Sans vote)

**Tous les copropriétaires peuvent accéder** à leur espace client sur la plateforme Internet : **www.almelis.fr**

Cet accès reste parfaitement sécurisé à partir de votre email ou de votre numéro de portable dès lors que ceux-ci ont été effectivement enregistrés dans notre base de données. Si tel n'est pas le cas, nous vous remercions de le signaler à votre gestionnaire.

Cette plateforme vous permet de consulter l'ensemble des documents de la copropriété (procès-verbaux d'assemblée générale, règlement de copropriété, contrats d'assurance) ainsi que votre compte de copropriété. Le conseil syndical dispose d'un accès élargi avec, notamment, la situation comptable de la copropriété avec les factures de chaque dépense.

Chaque copropriétaire peut également régler ses charges en ligne permettant ainsi d'accélérer le traitement comptable du règlement par rapport à un virement classique.

Progressivement, cette plateforme évoluera pour vous permettre toujours plus d'interactions au sein de votre immeuble. A ce propos, toute suggestion est la bienvenue.

Cette décision est sans vote

## **7 - MODALITES DE VERIFICATION DES COMPTES**

(Art. 24)

**Tout copropriétaire pourra venir consulter les** pièces justificatives des charges de copropriété entre le jour de la réception de la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver ces charges et le jour de l'assemblée.

Le conseil syndical conformément à la législation effectuera la vérification des comptes.

Il est à préciser que cette consultation des comptes pourra se faire :

- Soit en nos locaux sis 9 avenue de Montespan, du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Soit à distance depuis notre site [www.almelis.fr](http://www.almelis.fr)

Le copropriétaire intéressé devra, à cet effet, prendre rendez-vous auprès du service comptable.

Il est à noter que si une intervention du service comptable est demandée en plus du rendez-vous avec le conseil syndical, des vacations seront facturées au copropriétaire concerné.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

## **8 - BUDGET PREVISIONNEL ET AVANCE DE TRESORERIE**

(Art. 24)

### **8.1 - FIXATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01 janvier 2020 AU 31 décembre 2020**

L'assemblée générale décide de fixer le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020, initialement fixé à **32 820,00 euros**, à la somme de **35 000,00 euros**.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

### **8.2 - FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01 janvier 2021 AU 31 décembre 2021**

**L'assemblée générale, après délibération, arrête** le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021 à la somme de **35 000,00 euros**, qui pourra éventuellement être révisé à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2020, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

Les provisions seront appelées par quart, et deviendront exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

### **8.3 - FIXATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE**

**Le montant de l'avance de trésorerie** actuellement de **6 000,00 euros**, est laissé inchangé.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

## **9 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

**Membres actuels :**

**MME BROZEK Katia, M. FAUGERON Fabien, MME KOUADRI-LAMM, M. de RECONDO**

**9.1 - MME BROZEK KATIA**

L'assemblée générale nomme MME BROZEK Katia.

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**9.2 - M. FAUGERON FABIEN**

L'assemblée générale nomme M. FAUGERON Fabien.

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**9.3 - MME KOUADRI-LAMM**

L'assemblée générale nomme MME KOUADRI-LAMM.

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**9.4 - M. DE RECONDO**

L'assemblée générale nomme M. de RECONDO.

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**9.5 - M. OU MME**

Cette décision est sans objet

**9.6 - DESIGNATION DU (OU DE LA) PRESIDENT(E) DU CONSEIL SYNDICAL PAR SES MEMBRES**

le conseil ne désigne pas de Président(e) du conseil syndical par ses membres.

Cette décision est sans vote

**10 - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES OU CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE**

(Art. 25)

**Il s'agit du montant à partir duquel le syndic doit obligatoirement consulter le conseil syndical, sauf urgence.**

Ce montant est fixé à **1 000 euros HT**.

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**11 - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

(Art. 25)

**L'assemblée générale des copropriétaires arrête à 2 000 euros HT le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.**

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**12 - FIXATION DU MONTANT MAXIMUM DES DEPENSES POUVANT ETRE ENGAGE PAR LE CONSEIL SYNDICAL SUR DELEGATION DE L'ASSEMBLEE**

(Art. 25)

**L'assemblée générale donne pouvoir au conseil** syndical de décider des dépenses pour financer des interventions à exécuter d'urgence dans l'immeuble, notamment en cas de sinistre, ou pour financer des interventions ou des études de travaux à présenter dans le cadre de résolutions qui seront portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour un montant maximal par dépense de **2 500 euros HT**.

Il est précisé que ce montant est par engagement de dépense.

**Pour : 504** tantièmes

Cette décision est adoptée

**13 - INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX, LES IMPAYES ET LA PROCEDURE SDC C/ DELMAS**

(Sans vote)

**Un point d'information est fait en** séance.

A la demande du conseil syndical, il a été demandé de sursoir aux travaux d'étanchéité et de réfection de la cour du fait d'un niveau d'impayé important dans la copropriété.

L'assemblée est informée qu'un jugement a été rendu le 10/03/2020 par le tribunal judiciaire de paris (joint à la présente) condamnant l'indivision DELMAS au paiement au syndicat des copropriétaires de 4600,13 € de charges impayées et à 1500,00 € au titre de l'article 700.

En parallèle de ces problème d'impayés certaines difficultés ont été rencontrées avec l'architecte de l'immeuble Monsieur SAUNIER concernant la coordination des travaux entre les réseaux enterrés en cave d'une part et la réfection de l'étanchéité de la cour d'autre part, il a été étudié avec le conseil syndical la possibilité de remplacer le maître d'oeuvre de ces opérations par un nouveau maître d'oeuvre le Cabinet Masson-Lemoine.

L'assemblée prend acte.

Cette décision est sans vote

**14 - INFORMATION ET DECISION A PRENDRE CONCERNANT QUANT AUX TRAVAUX DE REFECTION DE L'ENSEMBLE DES RESEAUX ENTERRES, DE L'ETANCHEITE DE LA COUR ET DES PLANCHERS HAUT DES CAVES.**

**14.1 - INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA COUR ET DES RESEAUX ENTERRES SOUS COUR SUIVANT DEVIS LAVILLAUGOUET, MORATEI ET MICHELON NITZEL**

Cette décision est sans vote.

**14.2 - INFORMATION QUANT AUX TRAVAUX DE REFECTION DES RESEAUX ENTERRES EN CAVE SUIVANT DEVIS LAVILLAUGOUET, ARCO, RAVIER ET GOSSELIN**

**Absents :**           tantièmes

Cette décision est sans vote.

**14.3 - PROPOSITION D'ANNULATION DE LA RESOLUTION N° 20-3 DE L'ASSEMBLEE DU 18/06/2018**

**L'assemblée décide d'annuler sa décision n° 20-3** du prise le 18/06/2018 pour désigner MICHEL SAUNIER en qualité de maître d'oeuvre pour le suivi et le contrôle des travaux de réfection de l'étanchéité de la cour et des réseaux enterrés sous cour, et la réfection des planchers haut des caves.

En fonction de la décision de l'assemblée les missions de MICHEL SAUNIER seront soldées et payées à hauteur de leur avancée suivant le contrat du 06 02 2019 joint à la présente.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**14.4 - DECISION A PRENDRE QUANT A LA MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE DES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ENSEMBLE DES RESEAUX ENTERRES, DE L'ETANCHEITE DE LA COUR ET DES PLANCHERS HAUT DES CAVES.**

**En remplacement de sa décision n° 20-3** du prise le 18/06/2018 et afin de répondre à sa décision n°19-2 de l'assemblée du 10/04/2019 l'assemblée générale décide de missionner MME. LEMOINE, architecte, Cabinet MASSON LEMOINE pour la surveillance et le suivi des travaux pour un montant HT de 9 % des mémoires HT,

La mission de maîtrise d'oeuvre concerne la surveillance et le suivi des travaux de réfection de l'ensemble des réseaux enterrés (cour et cave), de l'étanchéité de la cour et des planchers haut des caves. Il est précisé que les frais d'étude du Cabinet MASSON LEMOINE sont inclus dans le forfait ainsi décidé. Il est demandé au Cabinet MASSON LEMOINE de présenter une nouvelle mise en concurrence sur l'ensemble des points évoqués et un planning prévisionnel de mise en oeuvre afin que la prochaine assemblée puisse statuer sur le lancement desdits travaux.

Le cabinet FALQUE PIERROTIN dégage toute responsabilité dans le cas où l'assemblée déciderait de ne pas missionner un maître d'oeuvre.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**15 - DECISION RELATIVE A LA FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION AU FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX OBLIGATOIRE AU 1ER JANVIER 2017**

(Art. 25)

**L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des obligations légales en la matière et en avoir délibéré, décide de fixer le montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux à 20 000 €, selon les millièmes des charges générales. Les sommes correspondantes sont appelées trimestriellement avec l'appel de provisions sur charges.**

**Sachant que les sommes versées au titre de ce fonds de prévoyance Travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.**

Ces fonds seront déposés sur un deuxième compte bancaire séparé et rémunéré au profit du Syndicat des Copropriétaires.

**Il est indiqué, en séance, que ce fonds de prévoyance travaux revêt un caractère obligatoire car d'ordre public.**

Si l'assemblée décide de ne pas respecter la réglementation, le syndic prend acte de cette décision de l'assemblée dans le procès-verbal et indique avoir exercé son devoir de conseil et d'information.

*\*\* Des dérogations sont prévues par la loi. Ainsi, certains types de copropriétés pourront ne pas constituer de fonds de travaux :*

*- Les immeubles neufs de moins de 5 ans*

*- Les immeubles dont le Diagnostic Technique Global n'aura révélé aucun travaux nécessaires dans les 10 ans à venir*

*- Les copropriétés de moins de 10 lots si, et seulement si, une dérogation est votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**16 - DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE RENFORCEMENT DE LA SECURITE  
DES ACCES A L'IMMEUBLE ET AU LOCAL VELO SUIVANT DEVIS EMGE, MARCO,  
PROSIGNAL, HUET, TIG MAG ET MONDAIN**

**16.1 - INFORMATION**

**L'assemblée est informée que de multiples** intrusions ont eu lieu dans l'ancienne loge à usage de local vélo lors des années 2019 et 2020, engendrant par la même des déclarations de sinistres, des dégâts sur parties communes et plusieurs milliers d'euros de préjudice matériel à la fois privatif et commun.

En complément des travaux qui seront présentés lors du point suivant une aide de la Mairie de Paris pour sécuriser les locaux vélos sera demandé par le syndic.

La Mairie de Paris offre une subvention sur présentation de justificatifs jusqu'à 50 % du montant des travaux jusqu'à 2 000 € HT.

Cette décision est sans vote

**16.2 - PRINCIPE DES TRAVAUX**

**L'assemblée décide ratifier a posteriori la** réalisation des travaux de **renforcement de la sécurité des accès à l'immeuble et au local vélo**

Pour : 504 **tantièmes**

Cette décision est adoptée

**16.3 - CHOIX DE L'ENTREPRISE**

**Sont annexés les devis ci dessous :**

- n° 47970 de l'entreprise EMGE, daté du 17/06/2020 pour un montant de 8152,34 € HT sans réponse sur les prérogative de serrurerie côté loge simple remplacement de la porte SAS.
- n° 945 767 de l'entreprise AVOND daté du 09/06/20 pour un montant de 2336,48 euros HT
- n°6196 de l'entreprise PROSIGNAL daté du 09/06/20 pour un montant de 4440,00 € HT pour le remplacement de la porte d'accès vélo.
- n°6197 de l'entreprise PROSIGNAL daté du 09/06/20 pour un montant de 1320,00 € HT pour le barraudage de la fenêtre cour.
- n°5872 de l'entreprise PROSIGNAL daté du 09/06/20 pour un montant de 1320,00 € HT pour le barraudage de la fenêtre cuisine.
- n°6198 de l'entreprise PROSIGNAL daté du 09/06/20 pour un montant de 715,00 € HT pour le renforcement de l'huissierie de la porte SAS.

- n°20.06 24 de l'entreprise MARCO daté du 09/06/2020 pour un montant de 470,25 euros HT pour une serrure 3 points sur la porte simple accès loge.

- n°20.06 25 de l'entreprise MARCO daté du 09/06/2020 pour un montant de 2375,00 euros HT pour le renforcement de la double porte loge et une nouvelle serrure.

- n°20.06 23 de l'entreprise MARCO daté du 09/06/2020 pour un montant de 1425,00 euros HT pour des boucles de sureté pour accrocher les vélos.

- n°20.06 35 de l'entreprise MARCO daté du 09/06/2020 pour un montant de 475,00 euros HT pour le renforcement de la porte SAS.

- n°20.06 27 de l'entreprise MARCO daté du 09/06/2020 pour un montant de 845,50 euros HT pour le bareaudage de la fenêtre loge sur cour.

Les entreprises HUET, MONDAIN et TIG MAG n'ont pas répondu dans le temps imparti ppur cette consultation.

L'entreprises retenues par l'Assemblée est :

- L'entreprise MARCO présentant un devis dont le montant s'élève à :  
6 640,00 euros ht soit 7 304,00 euros ttc

**Pour** : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

#### **16.4 - HONORAIRES SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES**

**Pour le suivi administratif et comptable** de ces travaux votés en Assemblée, le cabinet FALQUE PIERROTIN percevra un honoraire de :

3 % HT du montant des mémoires jusqu'à 150 000 euros HT  
2,5 % HT du montant des mémoires de 150 001 à 300 000 euros HT  
2% HT du montant des mémoires au-delà de 300 000 euros HT.

Pour : **504** tantièmes

Cette décision est adoptée

#### **16.5 - FIXATION DU BUDGET**

**L'Assemblée alloue à cette dépense un budget de 7484,00 euros ttc** se répartissant de la manière qui suit :

<b>Postes budget</b>	<b>Montant ht</b>	<b>Montant ttc</b>
Montant des travaux	6 640,00 euros	7 304,00 euros
<b>Honoraires syndic</b>	<b>150,00 euros</b>	<b>180,00 euros</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 790,00 euros</b>	<b>7 484,00 euros</b>

Pour : **504** tantièmes

Cette décision est adoptée

#### **16.6 - MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR CHOIX DES ENTREPRISES**

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre du budget alloué par la résolution précédente.

Pour : **504** tantièmes

Cette décision est adoptée

#### **16.7 - MANDAT AU SYNDIC POUR REPRESENTER LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POUR L'OBTENTION DE LA SUBVENTION DE LA MAIRIE DE PARIS.**

**L'assemblée donne mandat au syndic afin** de réaliser toutes démarches administratives pour l'obtention de la subvention de la Mairie de Paris pour la sécurisation du local vélo évoqué par les résolutions précédentes.

Cette décision est sans objet.

#### **16.8 - FINANCEMENT**

**Un sous-compte sera ouvert dans les livres** du syndic pour le financement de ces travaux.

Les appels de fonds seront effectués de la façon qui suit :

**Le 01/10/2020 : 2 184,00 Euros**

Ces travaux seront appelés en **CHARGES GENERALES**

**Le fonds de prévoyance de la loi ALUR sera utilisé en complément pour un montant de 5300 ;00 €**

**Le syndic lancera la demande de subvention auprès de la mairie de Paris pour obtenir un complément de 2000,00 € une fois les travaux réalisés et facturés.**

**Début des travaux : 01/12/2020 sous réserve que le syndic ait réceptionné l'ensemble des fonds**

Pour : **504** tantièmes

Cette décision est adoptée

**17 - DECISION A PRENDRE QUANT A L'INSTALLATION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT DE VIDEOSURVEILLANCE SUIVANT DEVIS M4S, VIDEOCONSULT, MEDIA ALARM ET RIVIERE**

(Art. 25)

**17.1 - PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'assemblée valide a posteriori la réalisation des travaux de **Installation d'un nouvel équipement de vidéosurveillance**

Pour : 504 **tantièmes**

Cette décision est adoptée

**17.2 - CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Est annexé ou Sont annexés le(s) devis ci dessous :

M4S, VIDEOCONSULT, MEDIA ALARM et RIVIERE

- n° PROPOSITION COPRO 2 de l'entreprise VIDEO CONSULT daté du 17/06/2020 pour un montant de 139,00 euros TTC (location longue durée avec extraction payante et conservation des bandes limitées)
- n° 10093 de l'entreprise RIVIERE daté du 16/06/2020 pour un montant de 2398,70 euros HT
- n° 20.06.1703 AT / AM de l'entreprise MEDIA ALARME daté du 20/06/2020 pour un montant de 2236,00 euros HT et le contrat d'entretien affilié pour 240,00 HT
- La société M4S n'a pas souhaitée rendre d'offre pour la présente consultation.

La (ou les) entreprise(s) retenue(s) par l'Assemblée est (ou sont) :

- L'entreprise MEDIA ALARM présentant un devis dont le montant s'élève à :  
2 236,00 euros ht soit 2 459,60 euros ttc

Pour : 504 **tantièmes**

Cette décision est adoptée

**17.3 - HONORAIRES SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES**

Pour le suivi administratif et comptable de ces travaux votés en Assemblée, le cabinet FALQUE PIERROTIN percevra un honoraire de :

- 3 % HT du montant des mémoires jusqu'à 150 000 euros HT
- 2,5 % HT du montant des mémoires de 150 001 à 300 000 euros HT
- 2% HT du montant des mémoires au-delà de 300 000 euros HT.

Pour : **504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**17.4 - FIXATION DU BUDGET**

**L'Assemblée alloue à cette dépense un budget de 2 519,60 euros ttc** se répartissant de la manière qui suit :

Postes budget	Montant ht	Montant ttc
Montant des travaux	2 236,00 euros	2 459,60 euros
<b>Honoraires syndic</b>	<b>50,00 euros</b>	<b>60,00 euros</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 286,00 euros</b>	<b>2 519,60 euros</b>

Pour : **504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**17.5 - FINANCEMENT**

Un sous-compte sera ouvert dans les livres du syndic pour le financement de ces travaux.

Les appels de fonds seront effectués de la façon qui suit :

**Le 01/10/2020 : 2 519,60 €uros**

Ces travaux seront appelés en **CHARGES GENERALES**

**Début des travaux : 01/12/2020 sous réserve que le syndic ait réceptionné l'ensemble des fonds**

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**18 - AUTORISATION DONNEE AU COPROPRIETAIRE DU LOT N°6 GUIGNOT CONSTANTIN / MEYNIER ALEXANDRA D'EFFECTUER DES TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES**

(Art. 25)

**L'assemblée générale, après en avoir délibéré,** autorise GUIGNOT CONSTANTIN / MEYNIER ALEXANDRA (copropriétaire du lot n°6 au 1er étage) à effectuer à ses frais, sur les parties communes, les travaux projetés, à savoir le remplacement de leur fenêtre de salle de bains par une fenêtre en PVC sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, par des entreprises qualifiées et dûment assurées et sous contrôle de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront supportés par le copropriétaire demandeur,
- Souscrire toutes polices d'assurance nécessaires à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage avec extension aux existants.
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

En outre, la dite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de l'avis favorable au projet de l'architecte de l'immeuble.

Pour : 504 **tantièmes**

Cette décision est adoptée

**19 - A LA DEMANDE DE LA SCI JEAN ROBERT, COPROPRIETAIRE DU LOT N°2  
AUTORISATION A DONNER D'APPOSER UNE ENSEIGNE SUR LA FAÇADE ET AUTORISATION  
DE TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES**

(Art. 25)

**L'assemblée générale, après en avoir délibéré,** constate que la SCI JEAN ROBERT (copropriétaire du lot n°2) a fait poser deux bandeaux sur le coffrage des stores métalliques sans l'autorisation de la copropriété, ni du service urbanisme de la ville de Paris.

Compte tenu de la discrétion de l'installation l'assemblée valide a posteriori la pose de bandeau uniquement sur les coffres de volets et pas sur l'ensemble de la façade sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais (et ne devra pas raboter la pierre existante), par des entreprises qualifiées et dûment assurées-
- Souscrire toutes polices d'assurance nécessaires à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage avec extension aux existants.
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.
- En cas de changement de locataire, la SCI JEAN ROBERT s'engage à remettre en état la portion de façade affectée et à changer les pierres qui auraient été percées ou abîmées le cas échéant.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences

dommageables résultant de ces travaux.

En outre, la dite autorisation sera caduque si le bénéficiaire ne justifie pas au syndic, préalablement à l'exécution des dits travaux de la souscription de l'assurance, des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Pour : **504** tantièmes

Cette décision est adoptée

**20 - POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX DE REPRISE D'ENDUIT DU MUR PIGNON AVEC LE 111 RUE DE CLIGNANCOURT ET LE 52 RUE ORDENER**

(Sans vote)

Un point d'information est fait en séance suivant les rapports du 22/10/2019 et du 27/09/2018 et devis n°19750 de l'entreprise PLURITECH annexés aux présentes.

L'assemblée est informée qu'un dossier sinistre a été ouvert à l'assurance de l'immeuble, mais qu'à ce jour nous sommes en attente du retour du syndic FONCIA de l'immeuble 111 rue de Clignancourt 75018 PARIS, sur la mise en oeuvre des travaux de ravalement et sur la prise en charge par son assurance des dommages causés à l'enduit du 109 rue de Clignancourt.

L'assemblée est informée que plusieurs courriers recommandés ont été envoyés au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 111 rue de Clignancourt par les syndicats des copropriétaires du 109 rue de Clignancourt et du 52 rue Ordener, pour mise en danger des occupants par défaut d'entretien et dégradation des parties communes.

Le syndicat des copropriétaires du 111 rue de Clignancourt a réalisé depuis une purge de maçonnerie par la société ALPI CORDE le 18/11/2019 et posé un filet de protection, constaté par le syndic et le conseil syndical.

L'assemblée prend acte et s'en remet à l'expertise d'assurance immeuble à venir.

Cette décision est sans vote

**21 - MANDAT A DONNER AU SYNDIC, ES QUALITE, POUR AGIR EN JUSTICE ET DECISION D'IMPUTATION PRIVATIVE POUR AGGRAVATION DE CHARGES CONTRE MONSIEUR HANDOUS RAOUL PROPRIETAIRE DES LOTS 24 ET 25**

**21.1 - MANDAT A DONNER AU SYNDIC, ES QUALITE, POUR AGIR EN JUSTICE CONTRE MONSIEUR HANDOUS RAOUL PROPRIETAIRE DES LOTS 24 ET 25**

Cette décision est sans objet

**21.2 - IMPUTATION PRIVATIVE DES DEPENSES POUR AGGRAVATION DE CHARGES AU COPROPRIETAIRE A L'ORIGINE DU SINISTRE**

L'assemblée est informée qu'un devis n°"EN ATTENTE" ci-joint a été réalisé par la société UP RENOVATION le 01/07/2020 d'un montant de 1061,54 € TTC pour permettre la protection et la réparation des parties communes et que l'architecte de l'immeuble a dû se déplacer déjà deux fois pour préserver les intérêts du syndicat des copropriétaires (et devra se déplacer au moins encore une fois pour contrôler les travaux).

Est annexé à la présente la facture de l'architecte de l'immeuble sur son premier déplacement du 30/04/20 et son rapport du 06/05/20 d'un montant de 408,00 € TTC.

Ces devis et prestation ont été soumis à l'assurance de l'immeuble en attente de contre expertise et prise en charge.

A défaut de prise en charge par l'assurance de l'immeuble, l'assemblée autorise le syndic à porter au débit du compte de charges du copropriétaires des lots 24 et 25, toutes les dépenses non prise en charge par l'assurance au titre des clauses d'aggravation de charges prévues au règlement de copropriété.

Pour : **504** tantièmes

Cette décision est adoptée

**22 - A LA DEMANDE DE MONSIEUR HANDOUS RAOUL, ACHAT DU PLACARD (PARTIE COMMUNE ATTENANTE AUX LOTS 24 ET 25 - 6EME ETAGE)**

Article 26.1

**L'assemblée générale :**

- **Décide** de la création d'un lot spécifique n°27, lot pris sur les parties communes de l'immeuble et correspondant un placard au 6ème étage attenante aux lots 24 et 25. Le plan et le projet de modification du règlement de copropriété ne sont pas annexés à la convocation et devront être réalisés et contrôlés par le syndic et le notaire conseil de la copropriété aux frais de Monsieur HANDOUS RAOUL.

- Décide de céder la partie commune suivante : un lot n°27 à créer dont la contenance correspond à **un placard** à un prix qui ne saurait être inférieur à **1700,00 euros** T.T.C à Monsieur HANDOUS Raoul, copropriétaire des lots 24 et 25 attenants.

- Donne mandat au syndic pour :

- signer tous compromis,
- faire réaliser par l'étude de **Maître PARGADE**, notaire à Paris, ou le notaire désigné par Monsieur et Madame HANDOUS le projet d'acte modificatif nécessaire,
- représenter le syndicat des copropriétaires à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tous actes, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

- Le montant des honoraires du syndic sera fixé conformément au contrat.

- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de l'acquéreur.

- Prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit du syndicat et reversé directement aux copropriétaires proportionnellement aux tantièmes généraux ;

L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est soumise à un second vote

Le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est passé à un second vote à la majorité de l'article 25.

**SECOND VOTE** ((Art 25))

**Pour : 504 tantièmes**

Cette décision est adoptée

**23 - A LA DEMANDE DE MADAME MASSON CHANDELIER, ACHAT DU WC (PARTIE COMMUNE ATTENANTE AU LOT 23 - 6EME ETAGE)**

Article 26.1

**L'assemblée générale :**

- **Décide** de la création d'un lot spécifique (selon le plan annexé à la convocation à la présente assemblée générale) lot n°26 pris sur les parties communes de l'immeuble et correspondant à un WC commun au 6ème étage.

- Décide de céder la partie commune suivante (selon le plan annexé à la convocation à la présente assemblée générale) : **lot n°26, un WC commun au 6ème étage** à un prix qui ne saurait être inférieur à **1200,00 euros** T.T.C à Madame MASSON CHANDELIER, copropriétaire du lot 23 attenant.

- Approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation à la présente assemblée générale.
- Donne mandat au syndic pour :
  - signer tous compromis,
  - faire réaliser par l'étude de **Maître PARGADE**, notaire à Paris, ou le notaire désigné par Madame MASSON CHANDELIER le projet d'acte modificatif nécessaire,
  - représenter le syndicat des copropriétaires à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tous actes, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.
- Le montant des honoraires du syndic sera fixé conformément au contrat.
- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de l'acquéreur.
- Prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit du syndicat et reversé directement aux copropriétaires proportionnellement aux tantièmes généraux ;

L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Pour : 504 **tantièmes**

Cette décision est soumise à un second vote

Le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est passé à un second vote à la majorité de l'article 25.

#### **SECOND VOTE** ((Art 25))

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

#### **24 - DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE RENOVATION DU WC DU 6EME SUIVANT DEVIS EKO BAT**

(Art. 24)

Cette décision est sans objet

#### **25 - RAPPEL SUR L'ENCOMBREMENT DES PARTIES COMMUNES**

(Art. 24)

**Le règlement de copropriété stipule page 21** que "aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer aucune des parties communes ni s'en servir pour usage personnel, même temporaire".

L'assemblée demande au syndic de faire débarrasser toutes parties communes par une société spécialisée suivant instruction au préalable du conseil syndical.

Pour : 504 **tantièmes**

Cette décision est adoptée

#### **26 - AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES**

(Art. 25)

**L'assemblée générale après avoir pris connaissance** des dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (journal officiel du 24.01.95) décide d'autoriser les services de police ou de gendarmerie nationaux à pénétrer de manière permanente dans

les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Pour : 504 tantièmes

Cette décision est adoptée

**27 - QUESTIONS D'ADMINISTRATION COURANTE ET TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION**

(Sans vote)

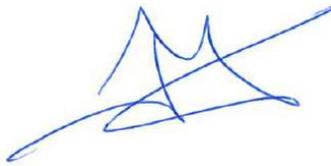
Cette décision est sans vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ..... 20h15 .....

LE PRESIDENT  
.....



LES SCRUTATEURS  
.....



LE SECRETAIRE  
.....

Représentant  
Le Cabinet  
FALQUE PIERROTIN

