

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 000007 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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

EN DATE DU MERCREDI 10 AVRIL 2019
A 18 HEURES 30
A L'IMMEUBLE AU RDC ANCIENNE LOGE

Se sont réunis en Assemblée Générale, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis :

**109 RUE DE CLIGNANCOURT
75018 PARIS**

Les règles de majorité concernant les votes des décisions sont les suivantes :

- **Article 24 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés..... » seuls sont pris en compte les votes exprimés (votes pour ou contre).
- **Article 25 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires ».
- **Article 25-1 de la loi du 10.07.1965** « ...Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 » (article 81 5 de la loi SRU).
- **Article 26 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix » Si majorité des voix mais 2/3 des voix des seuls présents ou représentés, possibilité en 2^{ème} assemblée à cette dernière majorité.

Sur convocation du cabinet FALQUE PIERROTIN SA, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec AR conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et au décret du 17 Mars 1967, avec l'ordre du jour suivant :

RAPPEL DE L'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 2018 au 31 décembre 2018
- 4°) Approbation du décompte définitif travaux de 'RAVALEMENT FACADE RUE'
- 5°) Approbation du décompte définitif travaux de 'POSE FILETS ANTI PIGEONS'
- 6°) Quitus au Syndic
- 7°) Désignation du cabinet FALQUE PIERROTIN aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
- 8°) Acceptation du transfert de mandat de la société FALQUE PIERROTIN à la société QUENOT ALMELIS
- 8.1°) Information
- 8.2°) Résolution
- 9°) Information - plateforme www.almelis.fr
- 10°) Modalités de vérification des comptes
- 11°) Souscription d'une assurance multirisques immeubles par l'intermédiaire de la société MONTESPAN Assurance & Conseil

af
KB

- 12°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie
- 13°) Décision de constituer des provisions spéciales en vue de futurs travaux
- 14°) Décision concernant le fonds de prévoyance travaux obligatoire au 1er janvier 2017
- 15°) Désignation des membres du conseil syndical
- 16°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 17°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 18°) Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée
- 19°) Décision à prendre quant aux travaux de réfection des réseaux enterrés suivant devis LAVILLAUGOUET
- 20°) Projet de réfection porte rue et décision à prendre suivant devis D.S.M & MENUISERIES PLAZIAT
- 21°) A la demande de Madame MASSON CHANDELIER, achat du WC et couloir (parties communes attenantes au lot 23 - 6ème étage)
- 22°) Décision à prendre quant au solde débiteur de Madame DELMAS, propriétaire des lots 11 et 12 : mandat à donner au syndic pour engager toutes actions utiles.
- 22.1°) Point d'information
- 22.2°) Mandat à donner au syndic pour engager une procédure judiciaire
- 22.3°) Mandat à donner au syndic pour saisie pour vente
- 23°) Décision à prendre quant au transfert définitif à titre gratuit au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble
- 24°) Rappel sur l'encombrement des parties communes
- 25°) Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

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

LES COPROPRIETAIRES DONT LES NOMS SUIVENT, ABSENTS, N'ONT PAS PRIS PART AUX VOTES :

M. OU MME BRIOTET Joseph (70), M. CARMAGNOL Charles (49), MME DELMAS LUCIENNE (98), SCI JEAN ROBERT (67), M. OU MME LAURENT Dominique (50), M. MAURY Patrick (47), M. MORIZOT Florent (43), M. OU MME PATEL Narendra (24)

Totalisant 448 / 1 000 tantièmes

01

FF

KB

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 de deux 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.

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

(Art. 24)

1.1 - ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Est élu(e) Président(e) de séance **M. FAUGERON FABIEN**

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

1.2 - ELECTION DU SCRUTATEUR

Est élu(e) Scrutateur **MELLE BROZEK**

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

1.3 - ELECTION D'UN SCRUTATEUR

CETTE DECISION EST SANS OBJET

1.4 - ELECTION DU SECRÉTAIRE

Est élu(e) secrétaire **Diane VEYRIERES** représentant le cabinet FALQUE PIERROTIN

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

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

(Sans vote)

L'assemblée générale en prend acte.

CETTE DECISION EST SANS VOTE

3 - APPROBATION DES COMPTES DE CHARGES DE L'EXERCICE DU 01 janvier 2018 AU 31 décembre 2018

(Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes charges de l'exercice du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018, 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 2018 approuve sans réserve ces comptes dont le montant s'élève à la somme de **31 537,18 euros**.

Une facture a été réglée deux fois (pose filet antipigeon) auprès de TECHMOHYGIENE, le syndic vérifiera son bon remboursement.

 
KB

Vérifier que la copropriété du 111 a réglé sa part à hauteur de 50%

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

4 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF TRAVAUX DE "RAVALEMENT FACADE RUE"

(Art. 24)

Après examen, l'assemblée générale approuve sans réserve le décompte définitif des travaux de "RAVALEMENT FACADE RUE" d'un montant de 84 960.60 euros TTC

Pour :

507 tantièmes

Abstentions : MME CHENOT (45)

45 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

5 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF TRAVAUX DE "POSE FILETS ANTI PIGEONS"

(Art. 24)

Après examen, l'assemblée générale approuve sans réserve le décompte définitif des travaux de "POSE FILETS ANTI PIGEONS" d'un montant de 2 067.58 euros TTC

La réserve émise précédemment au point 3 est à prendre en compte

Pour :

507 tantièmes

Abstentions : MME CHENOT (45)

45 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

6 - QUITUS AU SYNDIC

(Art. 24)

L'assemblée générale donne quitus au cabinet FALQUE PIERROTIN pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2018.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

7 - DESIGNATION DU CABINET FALQUE PIERROTIN AUX FONCTIONS DE SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC

(Art. 25)

L'assemblée générale désigne le cabinet FALQUE PIERROTIN aux fonctions de syndic de l'immeuble, pour une période de **15 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **09/07/2020** 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 2019 au 31 décembre 2019** à **3950,00 euros H.T.** soit **4740,00 euros T.T.C.**

Les honoraires seront prélevés chaque trimestre et d'avance.

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

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

8 - ACCEPTATION DU TRANSFERT DE MANDAT DE LA SOCIÉTÉ FALQUE PIERROTIN A LA SOCIÉTÉ QUENOT ALMELIS

8.1 - INFORMATION

Pour information, les dirigeants de l'entreprise ont décidé de simplifier l'organisation juridique de cette dernière, notamment pour éviter toute confusion de la part des clients et des fournisseurs, aussi a-t-il été décidé de procéder à la fusion des sociétés FALQUE PIERROTIN et QUENOT(ALMELIS) en date du 1er janvier 2020.

Les deux sociétés appartiennent au même groupe EXCOGIM, lui-même appartenant **exclusivement** à la famille VEYRIERES.

Depuis le 1er janvier 2019, la société QUENOT (ALMELIS), société absorbante, au capital social de 120 240 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 652 006 818, dont le siège social est situé au 74 boulevard de Reuilly (75012 Paris) et dont la succursale est située au 9 avenue de Montespan (75116 Paris) est titulaire de la carte professionnelle Syndic n°CPI 9401 2016 000 012 538, bénéficie de la garantie financière octroyée par la société SOCAF (numéro de sociétaire n°269) à hauteur de 7 000 000 euros et assurée auprès de la société Covea Risks (police groupe n° 105 708 080).

Conformément aux dispositions de l'article 236-3 du code de commerce, la fusion projetée entraînera la dissolution de la société FALQUE PIERROTIN, société absorbée, et le transfert de son patrimoine, dans l'état où il se trouve à la date de la réalisation définitive de l'opération de la société QUENOT (ALMELIS).

Absents :

tantièmes

CETTE DECISION EST SANS VOTE

8.2 - RÉSOLUTION

Après avoir entendu l'information donnée par le syndic et pris acte de la fusion à intervenir, l'assemblée générale des copropriétaires accepte le transfert de mandat de la société FALQUE PIERROTIN au bénéfice de la société QUENOT (ALMELIS) et désigne la société QUENOT (ALMELIS) en qualité de syndic de l'immeuble à compter de la réalisation de la fusion, date à laquelle elle est devenue titulaire de tous les droits et obligations afférents au mandat de gestion du site et de représentation conclu avec la société FALQUE PIERROTIN.

Le syndic avisera les copropriétaires de la date effective de ladite fusion par courrier.

Les clauses du mandat transféré à la société QUENOT (ALMELIS) demeureront inchangées et continueront à produire leur plein et entier effet aux mêmes conditions, jusqu'à l'échéance du mandat signé par le président de séance.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

9 - 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 DECISION EST SANS VOTE

10 - 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 Montespain, du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Soit à distance depuis notre site 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 :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

11 - SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLES PAR L'INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE MONTESPAN ASSURANCE & CONSEIL

(Art. 24)

Le contrat d'assurance multirisque immeuble de votre copropriété fait l'objet d'augmentations régulières depuis plusieurs années.

En réalisant un audit complet du parc géré, il a été constaté une dérive importante des montants des primes d'assurances.

Aussi, les dirigeants de EXCOGIM ont décidé d'étudier la pertinence de supprimer un échelon de la relation avec les compagnies d'assurance en créant une structure de conseil et de courtage ; les accréditations nécessaires pour une telle activité réglementée sont, en effet, indispensables.

MONTESPAN Assurance & Conseil a donc été créée en juin 2018, accréditée par l'ORIAS le 27 juillet 2018 (n°18004742). Des partenariats ont été signés avec les compagnies AXA, SADA, GROUPAMA et GENERALI.

Un appel d'offres a été réalisé par MONTESPAN Assurance & Conseil qui permet, désormais, à FALQUE PIERROTIN, d'être en liaison directe avec ces compagnies. Les négociations groupées menées par MONTESPAN Assurance & Conseil ont permis d'obtenir des baisses de primes conséquentes, avec des garanties égales voire supérieures regroupées dans l'intercalaire MONTESPAN Assurance & Conseil.

L'autre objectif de cette démarche est d'améliorer également, par une simplification évidente des

processus, la gestion des sinistres en ayant ce lien direct avec les compagnies d'assurance.

L'assemblée générale décide de choisir la société de courtage MONTESPAN Assurance & Conseil pour négocier un nouveau contrat d'assurances auprès d'une nouvelle compagnie ou avec celle titulaire du contrat actuel, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- des garanties équivalentes voire meilleures
- une prime annuelle inférieure à celle de 2018 avant indexation de 2019.

L'assemblée générale est informée que le choix de la compagnie s'effectuera en liaison avec le conseil syndical.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage MONTESPAN Assurance & Conseil est filiale de la société EXCOGIM au même titre que le cabinet FALQUE PIERROTIN.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

12 - BUDGET PREVISIONNEL ET AVANCE DE TRESORERIE

(Art. 24)

12.1 - FIXATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01 janvier 2019 AU 31 décembre 2019

L'assemblée générale décide de fixer le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019, initialement fixé à **32 500,00 euros**, à la somme de **32 820,00 euros**.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

12.2 - FIXATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01 janvier 2020 AU 31 décembre 2020

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020 à la somme de **32 820,00 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 2019, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

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

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

12.3 - FIXATION DE L'AVANCE DE TRÉSORERIE

Le montant de l'avance de trésorerie actuellement de **6000,00 euros**, est laissé inchangé.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

13 - DECISION DE CONSTITUER DES PROVISIONS SPECIALES EN VUE DE FUTURS TRAVAUX

(Art. 25)

Les copropriétaires peuvent décider : " de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi " (il s'agit de la majorité absolue).

L'assemblée générale décide de ne pas constituer de provisions spéciales en vue de futurs travaux.

Pour : 530 tantièmes

Abstentions : M. OU MME HANDOUS Raoul (22) 22 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

14 - DECISION CONCERNANT LE FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX OBLIGATOIRE AU 1ER JANVIER 2017
(Art. 25)

Constitution d'un fonds de travaux conformément à l'article 25 de la loi Alur du 24/3/2014 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des obligations légales en la matière et en avoir délibéré, décide de constituer un fonds de prévoyance Travaux représentant 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, 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 : 509 tantièmes

Contre : M ou MLLE CAMPO Mathieu/DUCASSE Marion (43) 43 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

15 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Membres actuels :

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

15.1 - MME BROZEK KATIA

L'assemblée générale nomme MME BROZEK Katia.

Pour : 552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

15.2 - M. FAUGERON FABIE

L'assemblée générale nomme M. FAUGERON Fabien.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

15.3 - MME KOUADRI-LAMM

L'assemblée générale nomme MME KOUADRI-LAMM.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

15.4 - M. DE RECONDO

L'assemblée générale nomme M. de RECONDO.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

15.5 - DÉSIGNATION DU (OU DE LA) PRÉSIDENT(E) DU CONSEIL SYNDICAL PAR SES MEMBRES

Le conseil syndical ne souhaite pas désigner de président

Absents :

tantièmes

CETTE DECISION EST SANS VOTE

16 - 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 :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

17 - 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 :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE



KB

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

(Art. 25)

Il s'agit d'un mandat pouvant être donné par l'assemblée au conseil syndical de pouvoir décider d'engager des dépenses dont elle détermine le montant maximum.

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

Ce montant est fixé à **2 500 euros HT**.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

19 - DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REFECTION DES RESEAUX ENTERRES SUIVANT DEVIS LAVILLAUGOUET

19.1 - PRÉSENTATION DU RAPPORT REÇU DE L'ENTREPRISE LAVILLAUGOUET

Suivant le rapport reçu de l'entreprise LAVILLAUGOUET (confirmé par M. SAULNIER architecte) le réseau de canalisation d'égout est vétuste et fuyard en plusieurs points.

Le réseau est enterré, presque dans sa totalité, ce qui rend les travaux plus difficiles.

L'architecte, M. SAULNIER, préconise la réfection de ces réseaux dans les meilleurs délais.

Les fuites souterraines peuvent engendrer des sinistres non négligeables sur les structures de l'immeuble.

L'assemblée note le départ de Mme MASSON à 20h00 mais donne ses instructions pour elle et ses pouvoirs.

Absents :

tantièmes

CETTE DECISION EST SANS VOTE

19.2 - PRINCIPE DES TRAVAUX

L'assemblée décide de reporter les travaux de **réfection du réseau des canalisations d'égout** et demande d'autres devis auprès des entreprises ARCO et RAVIER.

Pour :

487 tantièmes

Contre : M ou MLLE CAMPO Mathieu/DUCASSE Marion (43)

43 tantièmes

Abstentions : M. OU MME HANDOUS Raoul (22)

22 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

19.3 - CHOIX DE L'ENTREPRISE

Absents :

tantièmes

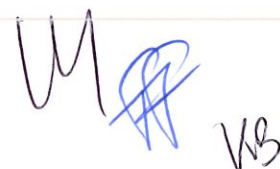
CETTE DECISION EST SANS OBJET

19.4 - MISSION D'UN MAÎTRE D'ŒUVRE POUR LA DIRECTION ET LE SUIVI DES TRAVAUX SUIVANT PROPOSITION D'HONORAIRES REÇUE DE M. SAULNIER

Absents :

tantièmes

CETTE DECISION EST SANS OBJET

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'M' and 'R' and the letters 'VB'.

19.5 - SOUSCRIPTION OBLIGATOIRE D'UNE POLICE D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Absents : tantièmes

CETTE DECISION EST SANS OBJET

19.6 - HONORAIRES SYNDIC SUR TRAVAUX VOTÉS

Absents : tantièmes

CETTE DECISION EST SANS OBJET

19.7 - FIXATION DU BUDGET

Absents : tantièmes

CETTE DECISION EST SANS OBJET

19.8 - MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR CHOIX DES ENTREPRISES

Absents : tantièmes

CETTE DECISION EST SANS OBJET

19.9 - FINANCEMENT

Absents : tantièmes

CETTE DECISION EST SANS OBJET

20 - PROJET DE REFECTION PORTE RUE ET DECISION A PRENDRE SUIVANT DEVIS D.S.M & MENUISERIES PLAZIAT

(Art. 24)

Le syndic présente deux devis :

- Le premier reçu de l'entreprise D.S.M (devis n° 350718 daté du 24.07.18) pour un montant de 2 570 euros ht.

- Le deuxième reçu de l'entreprise MENUISERIES PLAZIAT (devis n° FP18D1514 ER daté du 17.05.18) pour un montant de 14 905.00 euros ht

L'assemblée décide de ne pas donner suite à ce projet tant que les autres travaux ne seront pas terminés

Pour : 552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTEE

21 - A LA DEMANDE DE MADAME MASSON CHANDELIER, ACHAT DU WC ET COULOIR (PARTIES COMMUNES ATTENANTES AU LOT 23 - 6EME ETAGE)

(Art 26)

Lors de l'assemblée générale du 18.06.18, il avait été décidé que ce point serait reporté. En conséquence, la demande de Madame MASSON accompagnée de ses annexes est présentée de nouveau aux copropriétaires pour décision.

Handwritten signature and initials: "G1", "KB".

Le quorum n'étant pas atteint pour prendre la décision, Madame MASSON CHANDELIER souhaiterait faire réaliser des travaux de rénovation.

Le syndic présente les deux devis émis par Madame MASSON CHANDELIER

L'assemblée est favorable au principe des travaux de rénovation et décide de mandater le conseil syndical pour retenir une proposition dès lors que la situation des impayés se sera améliorée.

Pour : **552 tantièmes**

CETTE DECISION EST RECONDUITE EN SECONDE AG

Cette résolution est reconduite en **deuxième assemblée** (moins d'un tiers des voix de tous les copropriétaires)

22 - DECISION A PRENDRE QUANT AU SOLDE DEBITEUR DE MADAME DELMAS, PROPRIETAIRE DES LOTS 11 ET 12 : MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR ENGAGER TOUTES ACTIONS UTILES.

22.1 - POINT D'INFORMATION

Le syndic attire l'attention de l'assemblée sur un solde débiteur de 10 443 euros ;

En effet, Mme DELMAS, propriétaire des lots 11 et 12 n'effectue aucun règlement depuis le 26.02.2018 ;

Le cabinet FALQUE PIERROTIN a envoyé plusieurs relances mais également des mises en demeure les 06.02.18, 05.06.18 et 12.09.18 ;

Des messages téléphoniques ont été laissés sur le répondeur de l'intéressé, ceux ci sont restés sans réponse.

Le 28.02.18, le cabinet FALQUE PIERROTIN a demandé à l'étude ABC, huissier, de délivrer à Madame DELMAS un acte de commandement de payer ;

Celui ci est resté sans retour.

Absents : **tantièmes**

CETTE DECISION EST SANS VOTE

22.2 - MANDAT À DONNER AU SYNDIC POUR ENGAGER UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE

Compte tenu de la situation et afin d'éviter que celle-ci ne s'aggrave, l'assemblée donne son accord pour que le syndic engage toutes actions utiles et notamment judiciaires pour recouvrer la somme restant à devoir.

Pour : **552 tantièmes**

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

22.3 - MANDAT À DONNER AU SYNDIC POUR SAISIE POUR VENTE

En cas d'impossibilité de recouvrer la créance du syndicat malgré condamnation de Madame Delmas par jugement rendu du Tribunal de Grande Instance au moyen de procédures d'exécution ordinaire.

L'assemblée donne son accord pour qu'une saisie pour vente des lots 11 et 12 soit engagée en vue de poursuivre l'exécution de toute décision judiciaire

Il est rappelé l'article 19-2 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 : « Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix de cette saisie immobilière à la somme de 11 000 euros.

Pour compenser la réduction du super-privilège du syndicat des copropriétaires sur sa créance au fur et à mesure du temps, l'assemblée générale fixe à la somme de 20 000 euros le montant des sommes estimées définitivement perdues, irrécouvrables.

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

23 - DECISION A PRENDRE QUANT AU TRANSFERT DEFINITIF A TITRE GRATUIT AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES DE L'IMMEUBLE

(Art. 24)

L'assemblée générale est informée que dans un délai de deux ans, à compter du 23.11.2018, les propriétaires des immeubles, dont les syndicats de copropriétaires, doivent notifier aux gestionnaires du réseau l'acceptation du transfert définitif à titre gracieux au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques.

Ce transfert de propriété entraînera le transfert de la responsabilité de l'entretien / mise en conformité de la ou des colonnes montantes électriques.

Ce transfert de propriété déchargera le syndicat des copropriétaires de la charge financière des travaux de mise aux normes des colonnes montantes électriques

En revanche le signalement par les syndicats au gestionnaire du réseau de la non-conformité ou du dysfonctionnement de cette colonne électrique incombe au syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

Dans le cas où cette notification n'aurait pas été effectuée dans le délai de deux ans à compter du 23.11.2018, les syndicats ayant conservé la propriété des colonnes montantes électriques pourront encore en transférer la propriété sous réserve d'apporter la preuve de leur bon état de fonctionnement, ce qui induit d'apporter la preuve non seulement du bon état, mais aussi de la conformité de ces colonnes à la réglementation en vigueur.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et conformément à l'article L346.-2 du code de l'Energie, modifié par la Loi Elan du 23.11.2018, approuve le transfert définitif à titre gratuit au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble

Pour :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

24 - 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 :

552 tantièmes

CETTE DECISION EST ADOPTÉE

25 - QUESTIONS D'ADMINISTRATION COURANTE ET TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

(Sans vote)

Il est demandé au syndic de :

- présenter une proposition au conseil syndical pour installer un abri poubelles en bois en même temps que les travaux de reprises de l'étanchéité de la cour.

CETTE DECISION EST SANS VOTE

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21 heures 15.

LE PRESIDENT
M. FAUGERON FABIEN



LES SCRUTATEURS
MELLE BROZEK



LE SECRETAIRE
Diane VEYRIERES
Représentant le cabinet
FALQUE PIERROTIN



CABINET FALQUE-PIERROTIN

Sarl au capital de 76 200 €
Siret 652 018 011 00021 RCS PARIS
9, avenue de Montespan
75116 - PARIS
Fax 01 45 53 16 41