



**ALMELIS**  
Administration de biens  
& conseil immobilier

Cabinet QUENOT

Gestion de copropriété – standard 75012	01 85 78 12 00
Gestion de copropriété – standard 75116	01 47 04 22 80
Transaction	01 85 78 12 12
Gestion locative / Property Management	01 85 78 12 13

74 boulevard de Reuilly – 75012 Paris

9 avenue de Montespan – 75116 Paris

[www.almelis.fr](http://www.almelis.fr)

N/Réf. : 00133  
Immeuble : **11 RUE DE MAUBEUGE**  
**75009 PARIS**

Madame, Monsieur,

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

Le : lundi 28 juin 2021  
A : VOTE PAR CORRESPONDANCE UNIQUEMENT  
AUCUNE PRESENCE PHYSIQUE  
A : 10 heures

Sur convocation du Cabinet QUENOT, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 13 Mai 2021, 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, du scrutateur et du secrétaire
- 2°) Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020
- 3°) Quitus au Syndic
- 4°) Désignation du cabinet QUENOT ALMELIS aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
- 5°) Information - plateforme www.almelis.fr
- 6°) Modalités de vérification des comptes
- 7°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie
- 8°) Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017
- 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°) Décision à prendre quant aux travaux de pose d'un KIT GSM suivant devis OTIS
- 14°) Point quant au ravalement de la façade arrière
- 15°) Point quant à la rénovation peinture du hall et de la cage d'escalier
- 16°) Point d'information quant à l'état d'avancement de la procédure engagée à l'encontre de Madame HAGEN pour recouvrement de charges
- 17°) Point d'information quant à la fixation de la date de la prochaine assemblée
- 18°) Autorisation permanente accordée à la Police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

### Votes par correspondances :

**Totalisant 8 860 / 10 000 tantièmes**

### Sont absents :

**Totalisant 1 140 / 10 000 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. Désignation du Président de séance, du scrutateur et du secrétaire

(Art. 24)

#### 1.1 Election du Président de séance

(Art. 24)

Est élu Président de séance

Pour :

8 860 tantièmes

Contre :

0 tantièmes

Abstention :

0 tantièmes

Défaillant :

0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

#### 1.2 Election du Scrutateur

(Art. 24)

Est élue Scrutateur

Pour : 8 860 tantièmes  
Contre : 0 tantièmes  
Abstention : 0 tantièmes  
Défaillant : 0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **1.3 Election du Secrétaire**

(Art. 24)

Est élue secrétaire représentant le cabinet QUENOT ALMELIS.

Pour : 8 860 tantièmes  
Contre : 0 tantièmes  
Abstention : 0 tantièmes  
Défaillant : 0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **2. Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020**

(Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes charges de l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020, 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 2020 approuve sans réserve ces comptes dont le montant s'élève à la somme de **17 382,84 euros**.

Pour : 8 860 tantièmes  
Contre : 0 tantièmes  
Abstention : 0 tantièmes  
Défaillant : 0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **3. Quitus au Syndic**

(Art. 24)

L'assemblée générale donne quitus au cabinet QUENOT (ayant absorbé la société FALQUE PIERROTIN) pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2020.

Pour : 8 860 tantièmes  
Contre : 0 tantièmes  
Abstention : 0 tantièmes  
Défaillant : 0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **4. Désignation 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 **18 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **27/12/2022** 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 2021 au 31 décembre 2021 à 1872,93 euros H.T.** soit **2247,52 euros T.T.C.**

*A titre exceptionnel, le cabinet QUENOT ne proposera aucune augmentation d'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.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

#### **5. Information - plateforme [www.almelis.fr](http://www.almelis.fr)**

(Sans vote)

Tous les copropriétaires peuvent accéder à leur espace client sur la plateforme Internet :  
**[www.almelis.fr](http://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.

#### **6. Modalités de vérification 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.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

#### **7. Budget prévisionnel et avance de trésorerie**

(Art. 24)

### **7.1 Fixation du budget de l'exercice du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021**

(Art. 24)

L'assemblée générale décide de fixer le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, initialement fixé à **18 500,00 euros**, à la somme de **18 500,00 euros**.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **7.2 Fixation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022**

(Art. 24)

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022 à la somme de **18 500,00 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 2021, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

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

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **7.3 Fixation de l'avance de trésorerie**

(Art. 24)

Le montant de l'avance de trésorerie actuellement de **3002,05 euros**, est laissé inchangé.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

### **8. Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance 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 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.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

### **9. Désignation des membres du conseil syndical**

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

### **9.3 Désignation du (ou de la) Président(e) du Conseil Syndical par ses membres** (Sans vote)

Le conseil syndical ne désigne pas de Président.

### **10. Fixation du montant des marchés ou contrats à 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 **800 euros HT**.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

**11. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire**

(Art. 25)

L'assemblée générale des copropriétaires arrête à **2 300 euros HT** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

**12. Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée**

(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 **2 300 euros HT**.

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

<u>Pour :</u>	8 860 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 25.1 étant atteinte.

**13. Décision à prendre quant aux travaux de pose d'un KIT GSM suivant devis OTIS**

(Art. 24)

L'assemblée décide de retenir le devis 45TIWZXD présenté par la société OTIS pour un montant de 1500,00 euros HT.

La dépense sera répartie en charges ASCENSEUR et figurera dans le compte charges de l'immeuble

<u>Pour :</u>	1 000 tantièmes
<u>Contre :</u>	0 tantièmes
<u>Abstention :</u>	0 tantièmes
<u>Défaillant :</u>	0 tantièmes

Cette résolution est **adoptée**, la majorité de l'Article 24 étant atteinte.

**14. Point quant au ravalement de la façade arrière**

(Sans vote)

Conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée qui s'est tenue le 27.10.20, la proposition d'honoraires reçue de M. GIANNETTI, architecte, pour un montant de 1500 euros HT a été validée par le syndic.

Etant donné que la présente assemblée ne se tient pas en présentiel, le syndic reportera ce point à l'ordre du jour de l'année prochaine.

L'assemblée en prend acte.





L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h .

<b>PRESIDENT</b>	<b>SCRUTATEURS</b>	<b>SECRETAIRE</b>
		