



CRAUNOT

Administrateur de biens - Conseil en immobilier
Agence Rive Droite - Siège Social
6 rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris
01 48 01 87 40 - 01 40 22 07 80 - www.craunot.fr

PROCES VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU MARDI 3 MARS 2020

PROCES VERBAL ETABLI LE 03/03/2020

PROCES VERBAL DIFFUSE LE

06 MARS 2020

Cpte N : 01123

IMMEUBLE :

17 RUE ALEXANDRE PARODI - 75010 PARIS

DANS LES LOCAUX DE CRAUNOT S.A
6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE
75010 - PARIS

ETAIENT PRESENTS :

Mme MOULIS BERNADETTE 5 129^E, M. STOVEN MICHEL 4 172^E

Nombre de copropriétaires présents : 2
Nombre de millièmes présents : 9 301^E/10 000^E

ETAIENT REPRESENTES :

Nombre de copropriétaires représentés : 0
Nombre de millièmes représentés : 0^E/10 000^E

TOTAL : 9 301^E/10 000^E

ETAIENT ABSENTS :

M. GUEGUEN OU MME DEMIAS 699^E

Nombre de copropriétaires absents : 1
Nombre de millièmes absents : 699^E/10 000^E

TOTAL GENERAL : 10 000^E/10 000^E

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1° -ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner M. STOVEN aux fonctions de président de séance.

2° -ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner Mme MOULIS aux fonctions de scrutateur.

3° -ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés décide de désigner MME MOLINIER de CRAUNOT SA aux fonctions de secrétaire.

4° -COMPTE RENDU DE SA MISSION PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil Syndical informe l'assemblée de son activité pendant l'année.

5° -COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL

> ELECTION DES MEMBRES (ARTICLE 25)

Mme MOULIS se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme MOULIS** en qualité de membre du conseil syndical.

M. STOVEN se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **M. STOVEN** en qualité de membre du conseil syndical.

> FIXATION DE LA DUREE DE LEUR MANDAT (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une période de **15 MOIS** commençant ce jour le **03/03/2020** pour se terminer le **02/06/2021**.

> FIXATION DES REGLES DE FONCTIONNEMENT ET D'ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 24)

L'assemblée, constatant dans le règlement de copropriété l'absence de règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, d'en fixer les règles suivantes :

- modalités de désignation du président du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- règles de vote au sein du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- convocation de ses membres : à la demande d'un membre du conseil syndical;
- conditions de remboursement des frais engagés par ses membres : en accord avec le Conseil Syndical.

6° -EXAMEN DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2019 - APPROBATION DES COMPTES (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, à l'unanimité des présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêtés au 31/12/2019 à la somme de **36 081,89 € TTC**.

7° - QUITUS A DONNER AU SYNDIC DE SA GESTION POUR CETTE PERIODE JUSQU'AU 31/12/2019 (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, donne au syndic quitus de sa gestion **pour cette période jusqu'au 31/12/2019**.

8° - INFORMATION SUR LA SITUATION DE TRESORERIE AU 31/12/2019 ET ETAT DES DETTES ET DES CREANCES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La fiche financière de l'immeuble présente au jour de l'assemblée générale un solde créditeur de : 16 905,97 €.

9° - VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus, adopte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à la somme de **37 000,00 € TTC**.

10° - FIXATION DU MONTANT DES APPELS DE FONDS PROVISIONNELS (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, fixe le montant des appels de fonds provisionnels au quart du budget précédemment voté et qui seront appelés les :

- Le 01/01/2020 pour un montant de 9 250,00 €
- Le 01/04/2020 pour un montant de 9 250,00 €
- Le 01/07/2020 pour un montant de 9 250,00 €
- Le 01/10/2020 pour un montant de 9 250,00 €

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, par application de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à appeler le cas échéant et de manière successive deux provisions trimestrielles chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Un avis sollicitant le règlement de ces provisions sera adressé préalablement aux copropriétaires.

11° - FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE CONSTITUANT LA RESERVE PREVUE PAR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE (FONDS DE ROULEMENT) (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer le montant de l'avance constituant la réserve, à la somme de **1600,00 €**, laquelle s'inscrit dans la limite d'1/6^e du montant du budget prévisionnel, fixée par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

12° - DESIGNATION DE CRAUNOT S.A. EN QUALITE DE SYNDIC

1/ DESIGNATION DU SYNDIC (ARTICLE 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner CRAUNOT SA en qualité de syndic de la copropriété pour une période de **15 MOIS**, à compter de la date de la présente assemblée.

2/ FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES (ARTICLE 24)

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, donne mandat au Président de séance pour signer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires le contrat, fixant le montant des honoraires de gestion à la somme de **3 000,00 € HT, soit 3 600,00 € TTC** et les éléments de détermination de sa rémunération au titre des prestations particulières.

**13° - DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC DU CABINET
CRAUNOT (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**

1/ POINT D'INFORMATION

Il est rappelé à l'assemblée générale des copropriétaires que l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par la Loi MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015, lequel précise désormais que le Conseil Syndical devra procéder, tous les trois ans, à la mise en concurrence de syndics, sauf décision contraire de l'assemblée adoptée à la majorité absolue de l'article 25.

2/ VOTE SUR LA DISPENSE (ARTICLE 25)

Partant, l'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne pas mettre en concurrence le contrat de syndic du Cabinet CRAUNOT et donc de dispenser le Conseil Syndical de procéder à cette mise en concurrence et ce, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa nouvelle version issue de la promulgation de la loi dite ALUR du 24 mars 2014, modifiée par la loi MACRON du 6 août 2015.

Cette dispense est donnée, pour une durée de 15 mois, courant à compter de la présente assemblée.

L'assemblée est informée qu'elle se prononcera, lors de la prochaine assemblée générale annuelle, sur une nouvelle dispense de mise en concurrence du contrat du syndic actuel.

**14° - DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (ARTICLES 25
ET 25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**

1/ POINT D'INFORMATION

L'assemblée générale est informée que l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et dans sa version consolidée en vigueur au 1^{er} janvier 2017, impose la constitution d'un fonds de travaux destiné à financer divers travaux dans l'immeuble.

L'assemblée générale est également informée que, conformément aux dispositions de l'article 14-2 précité, le montant de la cotisation annuelle à verser sur ce compte ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale est enfin informée que le syndic doit ouvrir, en application des dispositions de l'article 18-II de la loi du 10 juillet 1965, un compte bancaire séparé, spécialement affecté aux cotisations destinées du fonds de travaux, et rémunéré.

2/ VOTE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX ET SES MODALITES DE PLACEMENT
(ARTICLE 24)

L'assemblée générale, à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne pas affecter de somme au fonds de travaux.

**15° - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS QUI POURRONT
ETRE PASSES SANS ASSEMBLEE (ARTICLE 25)**

➤ CRAUNOT S.A.

L'assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, après en avoir délibéré, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, de fixer le montant maximum des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic sans que l'assemblée générale ait à se prononcer, à la somme de **1 525 € HT**.

➤ CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée à l'unanimité des présents et représentés, arrête par ailleurs, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, à la somme de **3 000 € HT**, le montant maximum des marchés et des contrats, pouvant être passés par le Conseil Syndical sans que l'assemblée

BM HS NN

16° - FIXATION DES MARCHES ET DES CONTRATS SUPPOSANT UNE MISE EN CONCURRENCE PREALABLE DES ENTREPRISES (ARTICLE 21 ALINEA 2 LOI SRU 13/12/00): PROPOSITION A 1 525 € HT PAR CONTRAT ET SAUF URGENCE (ARTICLE 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide qu'une mise en concurrence des marchés de travaux et des contrats de fournitures sera, sauf urgence, rendue obligatoire si l'appréciation des besoins excède une somme de **1 525 € HT**.

Les besoins en matière de travaux s'apprécieront par opération de travaux, tandis que l'appréciation des besoins en matière de fournitures correspondra à l'ensemble des fournitures homogènes qui seront commandés au cours d'un exercice comptable.

Cette mise en concurrence consistera, conformément à l'article 19-2 du décret 2004-479 du 27 mai 2004, en une demande de pluralité de devis à des entreprises ou en un établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

17° - FIXATION DU JOUR DE CONSULTATION PAR LES COPROPRIETAIRES DES PIECES COMPTABLES

CRAUNOT S.A. informe les membres de l'assemblée que l'ensemble des pièces est à la disposition des copropriétaires, à la date qu'ils désirent, leur demandant seulement de prévenir quelques jours à l'avance afin de préparer l'ensemble des documents.

18° - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.731-1 A L.731-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION - ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

1/ POINT D'INFORMATION

Il est rappelé à l'assemblée générale des copropriétaires que l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR) a instauré, dans le cadre des articles L.731-1 à L.731-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la mise en œuvre d'un diagnostic technique global ayant pour but :

- D'une part, d'informer les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble,
- D'autre part, de planifier les travaux à réaliser dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur à compter du **1^{er} janvier 2017**, de sorte qu'il appartient à l'assemblée générale de décider la mise en œuvre dudit diagnostic technique global.

2/ VOTE SUR LE DIAGNOSTIC (ARTICLE 24)

Aussi et après en avoir délibéré, l'Assemblée à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne pas faire établir le diagnostic technique global.

Il n'est pas pris part au vote des points 3 à 6.

19° - AFFAIRES COURANTES DE GESTION

1/ Point sur la vérification des travaux d'aménagement dans le local du RDC : le syndic informe l'assemblée que malgré plusieurs relances, l'agence CAZALIERES n'a toujours pas organisé de rendez-vous avec le locataire du local du RDC qui permettrait à l'architecte de vérifier la conformité des travaux.

MME MOULIS, propriétaire de ce local, indique à son tour les avoir également relancé et informe son intention de les mettre en demeure de s'exécuter rapidement. Elle enverra copie de ce courrier au syndic.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 16h00

**PRESIDENT
DE SEANCE**

M. STOVEN MICHEL



**SCRUTATEUR
DE SEANCE**

Mme MOULIS BERNADETTE



**SECRETAIRE DE
SEANCE**

Nadia MOLINIER
de CRAUNOT S.A.



Il est dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Un exemplaire signé par le Président et les assesseurs est conservé dans les archives du syndic. Un tirage conforme est remis à chaque copropriétaire présent ou représenté ; il est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux copropriétaires absents ou opposants.

Pour satisfaire aux obligations de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic rappelle l'article 42 :

ARTICLE 42

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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 deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.