

**N° Mandat : 09885**  
**N° Immeuble : 00644**  
**Convocation émise : 06/09/2021**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :**

**AVENUE GAMBETTA 85**  
**85 AVENUE GAMBETTA**  
**75020 PARIS**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**  
**mercredi 6 octobre 2021**

**LIEU DE L'ASSEMBLEE**  
**JEAN CHARPENTIER SA - GAMBETTA**  
**246 RUE DES PYRÉNÉES**  
**75020 PARIS**

## PROCES VERBAL

Sur convocations adressées en date du lundi 6 septembre 2021, les copropriétaires de l'immeuble AVENUE GAMBETTA 85 - 85 Avenue Gambetta, 75020 PARIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 06/10/2021 à 18 heures - Lieu : JEAN CHARPENTIER SA - GAMBETTA - 246 Rue des Pyrénées, 75020 PARIS.

### **Récapitulatif**

	<b>Tantièmes</b>
Total des tantièmes des absents et des non représentés	452
Total des présents et des représentés	556
Total des tantièmes du syndicat	1008

### **Clé**

	<b>Votants</b>	<b>Tantièmes</b>
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	15	863 / 1008

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 12 copropriétaire(s) sur 19 représentant 556 / 1008, 7 copropriétaire(s) représentant 452 / 1008 sont absents ou non représentés.

### **Copropriétaires absents et non représentés**

M. BOUAZA Dahmane (9), M. BOUAZA Mouloud (49), Mme MITSU EDWARDS (78), Mme PINGAULT (69), M. POMPON - LEVAINVILLE Patrick (17), Mme PONCE (50), S.C.I. YEMA (180)

### **Copropriétaires entrés en cours de période**

M. BOUAZA Mouloud (49), Mme MITSU EDWARDS (78), S.C.I. YEMA (180)

*Handwritten signature and initials: TL SE*

## 1 - BUREAU DE SEANCE

Désignation des membres du bureau de séance :

### 1.1 - Est élu président :

Monsieur ENGELBACH

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### 1.2 - Est élu scrutateur :

Monsieur LOUIS

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### 1.3 - Est élu(e) scrutateur(trice) :

Monsieur LOOREN

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### 1.4 - Est élu secrétaire :

Le Syndic représenté par Monsieur LEFEVRE

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

## 2 - CONDITIONS DE MAJORITE

Il est décidé d'appliquer les conditions de majorité fixées par la Loi du 10 juillet 1965 pour adopter valablement les décisions inscrites à l'ordre du jour nonobstant toutes dispositions contraires qui seraient stipulées par le règlement de copropriété de l'immeuble :

- Article 24 : Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.
- Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- Article 26 a, b et c : Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
- Article 26 (derniers alinéas) : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties

privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

- Article 26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### **3 - COMPTE-RENDU ANNUEL DU CONSEIL SYNDICAL**

Compte-rendu annuel du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission suivant rapport joint à l'ordre du jour :

**L'assemblée générale en prend acte**

### **4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE**

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2020 suivant pièces jointes à la convocation, étant rappelé que les justificatifs correspondants sont tenus à la disposition de tous les copropriétaires pour consultation au cabinet du syndic le premier jour ouvrable six jours francs avant la date de la présente assemblée :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### **5 - QUITUS AU SYNDIC**

Quitus au syndic de sa gestion jusqu'au 31/12/2020 :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

NL TL BE

## 6 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

Fixation le premier jour ouvrable six jours francs avant la date de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de la date à laquelle les pièces justificatives correspondantes doivent être tenues à la disposition de tous les copropriétaires pour consultation à l'agence du cabinet du syndic chargée de la gestion de l'immeuble dans les plages horaires suivantes : 9 h 30 à 12 h, 14 h à 17 h 30 :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

## 7 - DESIGNATION A NOUVEAU DU SYNDIC

Désignation à nouveau en qualité de syndic de l'immeuble de la S.A. JEAN CHARPENTIER dont le siège est sis au 204 boulevard Voltaire 75011 - PARIS et dont le mandat expire le 31 décembre 2021 pour une durée de un an commençant le 1er janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2022 suivant proposition de contrat jointe à la convocation qui fixe le montant de ses honoraires pour 2022 et mandat à confier au président de séance pour signer ledit contrat :

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

**Sont entrés :**

M. BOUAZA Mouloud (49) à 18 heures 21, Mme MITSU EDWARDS (78) à 18 heures 23, S.C.I. YEMA (180) à 18 heures 21

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 863 tantièmes.

## 8 - DESIGNATION A NOUVEAU DU SYNDIC (2EME LECTURE)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus d'un tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

## 9 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Election par votes séparés des membres du Conseil Syndical pour une période d'un an à effet du 01/01/2022, ledit conseil étant actuellement composé de MM.: ENGELBACH (Président), LOOREN, MITSU EDWARDS et LOUIS dont les mandats expirent le 31/12/2021, sur présentation de leurs candidatures par les postulants (*Ne peuvent être élus que les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil*

V. TL B25

*syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet) :*

**9.1 - Est élu ou réélu :**

Monsieur ENGELBACH

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

**9.2 - (2ème lecture)**

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus d'un tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

**9.3 - Est élu ou réélu :**

Monsieur LOOREN

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

**9.4 - (2ème lecture)**

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus d'un tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

**9.5 - Est élue ou réélue :**

Madame MITSU EDWARDS

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

**9.6 - (2ème lecture)**

nl - TL BE

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus d'un tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

#### 9.7 - Est élu ou réélu :

Monsieur LOUIS

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

#### 9.8 - (2ème lecture)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus d'un tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### 10 - SEUIL DE CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL

Fixation à 500 € du montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire :

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

### 11 - SEUIL CONSULTATION CONSEIL SYNDICAL (2EME LECTURE)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus d'un tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### 12 - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL (RENOUVELLEMENT)

TL DS

Renouvellement, pour une nouvelle période d'un an à effet du 1er janvier 2022, des délégations données au conseil syndical par l'assemblée générale du 16/09/2020, qui expirent le 31 décembre 2021 :

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

### **13 - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL (2EME LECTURE)**

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### **14 - SEUIL D'APPEL D'OFFRES EN CONCURRENCE**

Fixation à 3.000 € du montant des marchés et des contrats à partir duquel des offres doivent être appelées en concurrence :

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

### **15 - SEUIL D'APPEL D'OFFRES EN CONCURRENCE (2EME LECTURE)**

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus d'un tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat :

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

### **16 - ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 2022**



Adoption du budget prévisionnel 2022 fixé à un total de 33.200 € suivant projet de répartition joint à la convocation (voir annexe SRU n°3), à appeler par provision du quart au début de chaque trimestre et à répartir comme suit :

- Charges générales :	28.100 €
- Charges Ascenseur :	3.700 €
- Charges WC commun :	200 €

**Cette décision est adoptée à l'unanimité**

## 17 - MODIFICATIF REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dans le cadre de la vente de la chambre située au 7ème étage, approbation du projet de modificatif au règlement de copropriété joint à la convocation portant sur la création des lots 27 correspondant à l'ancienne loge et du lot numéro 28 correspondant à une chambre de service commune située au dernier étage et pouvoir à confier au syndic, ou à tout mandataire par lui désigné pour représenter la copropriété aux actes de régularisation correspondants qui devront intervenir à l'initiative du syndicat des copropriétaires qui s'oblige à prendre à sa charge exclusive tous frais résultant des présentes décisions, honoraires notaire, géomètre et syndic inclus, notamment :

*- Les copropriétaires demandent au syndic de contacter le cabinet GE3D afin qu'il modifie la désignation du lot et remplace le terme de rangement par local.*

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

## 18 - CESSION PARTIE COMMUNE

Cession du rangement du 7ème étage pour un prix de 40.000 € à l'indivision LOUIS-HERBIL, propriétaire du lot numéro 15 suivant courrier explicatif joint à l'ordre du jour :

**Cette décision est rejetée à la majorité de 472/1008 tantièmes.**

### **Se sont abstenus**

M. BOUAZA Mouloud (49), Mme CROULLEBOIS (37), S.C.I. YEMA (180)

**Total :** 266/1008 tantièmes

### **Ont voté contre cette décision**

M. DETERNE (49), M. DETERNE (8), M. et Mme ENGELBACH - MUNOZ GOUET Benoit (68)

**Total :** 125/1008 tantièmes

**Les conditions de quorum requises pour adopter valablement cette décision n'étant pas atteintes, mais celle-ci ayant au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance,**

*Handwritten initials: TL BE*

**représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée la délibère immédiatement en deuxième lecture à la majorité des voix de tous les copropriétaires :**

**Cette décision est rejetée à la majorité de 458/863 tantièmes.**

**Se sont abstenus**

M. BOUAZA Mouloud (49), Mme CROULLEBOIS (37), S.C.I. YEMA (180)

**Total : 266/863 tantièmes**

**Sont défaillants**

M. LIN Pascal (14)

**Total : 14/863 tantièmes**

**Ont voté contre cette décision**

M. DETERNE (49), M. DETERNE (8), M. et Mme ENGELBACH - MUNOZ GOUET Benoit (68)

**Total : 125/863 tantièmes**

## **19 - DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL**

Autorisation de supprimer l'escalier en métal dans la cour, celui ci étant inutilisable, rouillé et de ce fait dangereux, les propositions seront adressés au conseil syndical pour validation et l'intervention imputée sur les charges de l'exercice concerné.

**Cette décision est adoptée à la majorité de 863/1008 tantièmes.**

## **20 - QUESTIONS DIVERSES**

Examen de la situation générale de l'immeuble, questions diverses.

- Les copropriétaires demandent au syndic de faire réaliser des devis relatif à la mise en place d'un isolation des combles, les devis seront inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

- Le syndic adressera dans le courant de l'exercice 2022 des devis relatifs à l'entretien des cheneaux, les devis seront adressés au conseil syndical pour validation.

- Les copropriétaires demandent au syndic de faire un rappel à la société de ménage afin que l'entretien des containers soient réalisés sans inonder la cour et qu'il procède au nettoyage régulier des parties communes.

- Le syndic mandatera une société afin qu'elle procède au chiffrage de la réfection de la cage d'escalier suite au DDE survenus en juillet.

TL Bf

- Les copropriétaires demandent que le syndic se rapproche de l'ascensoriste pour connaître la raison du souci qui survient régulièrement sur les portes.
- Les copropriétaires souhaitent obtenir un devis de la part de l'ascensoriste relatif à la remise en service des boutons d'ascenseur.
- Le syndic se rapprochera de peintre pour obtenir des devis de réfection de la loge pour donner suite au dégât des eaux en provenance du 1<sup>er</sup> étage.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 00

*Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.*

*Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.*

*S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.*

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

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire

---

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

---

TL BF

# AG 2021 - Copropriété 85 avenue Gambetta 75020 Paris - Compte-rendu du conseil syndical

Mai 2021

## Actions réalisées depuis la dernière Assemblée Générale en septembre 2020

### Débarras des caves et travaux d'injections en sous-sol

Les travaux d'injection sont maintenant terminés pour le 85 Avenue Gambetta ce qui est une très bonne nouvelle. Une réunion de fin de chantier est prévue fin mai. Les caves pourront être réintégrées à l'issue de cette réunion de fin de chantier et sous réserve d'un avis favorable de l'architecte.

L'ensemble de la copropriété s'est mobilisée en vidant les caves dans les temps. Le conseil syndical a également débarrassé la cave de la cordonnerie et procédé au débarras de nombreux encombrants.

Le conseil syndical tient à remercier l'ensemble des copropriétaires et occupants qui ont permis le démarrage de ces travaux dans les temps.

### Panne de l'ascenseur

Notre ascenseur a connu de nombreuses pannes depuis l'été 2020. L'entreprise ADEF, en charge de sa maintenance, nous a informé mi décembre de la nécessité de remplacer l'armoire électrique vétuste (devis de 9000€)

A la suite d'une énième panne survenue le 9 janvier 2021, le conseil syndical a demandé au syndic de lancer ce remplacement en urgence le 14 janvier 2021. Le 09 mars, nous sommes toujours en attente de l'intervention de l'entreprise qui, semble-t-il, rencontre des problèmes d'approvisionnement de pièces, sans plus de précision.

De nombreuses relances ont été faites auprès du syndic qui a relayé auprès d'ADEF.

L'ascenseur a été finalement remis en service le 21 avril 2021. Le conseil syndical a demandé un geste commercial de 4 mois à l'ascensoriste.

### Perspectives pour les années à venir

Afin d'anticiper d'éventuels travaux dans les années à venir, le conseil syndical a fait réaliser des devis pour la rénovation des parties communes et de la cour.

Il est recommandé d'attendre au moins un an après les injections en sous-sol avant de réaliser des travaux. Ces devis ne seront donc pas présentés lors de cette assemblée générale mais ils donnent une bonne idée des ordres de grandeur à prévoir.

A ce stade, le conseil syndical envisage de soumettre à l'assemblée générale dans les années à venir les travaux suivants

#### En 2022

- Rénovation du hall et du palier du rez-de-chaussée jusqu'à la porte de l'ancienne loge
- Révision de l'étanchéité de la cour car il y a des fuites légères constatées dans 2 caves

#### En 2023

- Rénovation peinture dans la cage d'escalier.

Cette liste pourra bien-sûr évoluer en fonction des priorités et/ou des desideratas des copropriétaires.

## Autres actions réalisés pendant la période écoulée

Interventions réalisées par des entreprises à la demande du conseil syndical

- Remplacement du WC du 7ème qui était vétuste
- Remplacement de la vitre de la porte d'entrée cassée
- Sécurisation de deux bords de fenêtres du 6ème qui menaçaient de se casser
- Interventions pour réparation du VIGIK. A la suite d'une énième panne, il va être remplacé
- Remplacement du compteur d'eau du café qui est défectueux
- Commande de nouvelles poubelles (une verre, une jaune) suite perte : en cours
- Demande de devis de réfection de la loge suite dégâts des eaux : en cours

Actions réalisées directement par le conseil syndical

- Renouvellement de l'ensemble des étiquettes des boîtes aux lettres
- Remplacement de la serrure de la loge
- Nettoyage des bords de fenêtres des escaliers cour 85 et 85 BIS et pose de pics anti-pigeons
- Marquage des poubelles restantes en gros caractères "85"
- Remplacement/achats d'ampoules de type LED pour les parties communes.

Devis demandés mais travaux non encore réalisés

- Commande de nouvelles poubelles (une verre, une jaune) suite perte : en cours
- Demande de devis de réfection de la loge suite dégâts des eaux (via assurance): devis reçu et démarche en cours avec les assurances.
- Demande de devis pour information
  - rénovation des parties communes
  - ravalement de la cour et suppression des cheminée fibro-ciment
  - installation d'un interphone dans le hall d'entrée.