

SYNDIC

Immeuble : 85, avenue Gambetta
75020 - PARIS

GESTION : LEFEVRE

ASSEMBLEE GENERALE DU 16 SEPTEMBRE 2020

PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt, le 16 septembre 2020, à 18 heures,

Les copropriétaires de l'immeuble cité en référence se sont réunis en assemblée générale à l'agence Gambetta de la S.A. CHARPENTIER, 246, rue des Pyrénées à Paris 20^{ème}, sur convocation en date du 12 août 2020

Sont présents ou représentés 15 copropriétaires sur 19, porteurs de 698 /1.008èmes

Sont Absents et non représentés MM. : *BOUAZA (9), DUVAL (49), PINGAULT (69), ROMMERU (48)*.

1ère QUESTION :

Election des membres du bureau de séance :

a) **Président : Monsieur ENGELBACH**

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

b) **Scrutateur : Monsieur LOOREN représentant Madame CROULLEBOIS**

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

c) **Deuxième scrutateur : Monsieur BORS**

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

d) **Secrétaire : Le Syndic représenté par Monsieur LEFEVRE**

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

2ème QUESTION:

Compte-rendu annuel du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission :

❖ *L'assemblée en prend acte.*

3ème QUESTION:

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2019 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.*

4ème QUESTION:

Quitus au syndic de sa gestion jusqu'au 31/12/2019 :

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

5ème QUESTION:

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.*

W. B. BENO

6ème QUESTION:

Il est décidé d'adopter le système proposé par le syndic pour permettre aux copropriétaires qui le souhaiteraient de participer aux assemblées générales par visioconférence et dont le coût, estimé à 15 € TTC par participant, doit être réparti au prorata des millièmes généraux aux termes de l'art. 13-1 du décret du 17 mars 1967 :

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

7ème QUESTION:

Les copropriétaires qui ont opté pour la procédure d'envoi par voie électronique des convocations aux assemblées générales sont informés que cette mission a été désormais confiée à la société AR24 (en remplacement de la société LEGALBOX) chargée de leur adresser par mail un lien les invitant à se connecter pour leur permettre d'en prendre connaissance et de les télécharger.

Attention, ce mail pouvant être classé dans leur messagerie comme un spam ou un mail indésirable, leurs destinataires doivent penser à vérifier « les courriers indésirables » et à agréer l'adresse de l'expéditeur : notification@ar24.fr pour éviter que cette situation se reproduise lors de ses futures invitations.

❖ *L'assemblée en prend acte.*

8ème QUESTION:

Désignation en qualité de syndic de l'immeuble de la S.A. JEAN CHARPENTIER dont le mandat expire le 31 décembre 2020 :

- a) Pour une nouvelle période d'un an qui commencera le 1er janvier 2021 pour se terminer au 31 décembre de la même année :

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

- b) Approbation de son contrat suivant proposition jointe à la convocation, conforme aux dispositions du Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, qui fixe le montant de ses honoraires pour 2021 et qui précise également la tarification des prestations imputables aux seuls copropriétaires concernés telles que définies par la Loi (frais de rappel, frais de questionnaire et d'état daté en cas de mutation, notamment).

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

- c) Mandat à confier au président de la présente assemblée pour signer le contrat susvisé :

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

9ème QUESTION:

Election par votes séparés des membres du Conseil Syndical pour une période d'un an à effet du 01/01/2021, ledit conseil étant actuellement composé de MM.: ENGELBACH (Président), PONCE, LOOREN, EDWARDS et LOUIS dont les mandats expirent le 31/12/2020, sur présentation de leurs candidatures par les postulants :

Monsieur ENGELBACH :

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

B u BE AL

Monsieur LOOREN :

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

Madame MITSU EDWARDS :

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

Monsieur LOUIS :

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

Monsieur ENGELBACH est élu en qualité de président.

10ème QUESTION:

Sous réserve de ratification en attente de l'ordonnance du 30/10/2019, délégation au conseil syndical, composé d'au moins trois membres, du pouvoir de prendre, toute décision relevant de la majorité simple concernant :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat :

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

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic :

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

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné :

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

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels :

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

e) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation :

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

f) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes :

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

FB LL BE DL

g) L'installation de lignes de communications électroniques en fibre optique en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit

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

h) les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

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

i) Pour une période d'un an à effet du 01/01/2021 :

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

j) le montant maximum des sommes allouées à ce titre au conseil syndical est fixé à 5.000,00 € qu'il pourra demander au syndic d'appeler à titre de provision, en tout ou partie, au prorata des millièmes attribués aux lots concernés par la dépense engagée :

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

11ème QUESTION:

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 l'unanimité.

12ème QUESTION:

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 l'unanimité.

13ème QUESTION:

Actualisation du budget prévisionnel 2020 fixé à 32.000 € suivant projet joint à la convocation à répartir comme suit :

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

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

14ème QUESTION:

Adoption du budget prévisionnel 2021 fixé à 33.200 € suivant projet joint à la convocation à appeler par provision du quart au début de chaque trimestre et à répartir comme suit :

- Charges générales :	29.300 €
- Charges Ascenseur :	3.700 €
- Charges WC commun :	200 €

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

RS u Moll

15ème QUESTION:

Autorisation à donner à la nouvelle branche courtage de la SA JEAN CHARPENTIER ou à tout autre intermédiaire qui serait désigné par le conseil syndical, pour renouveler le contrat d'assurances de l'immeuble et, si possible, le négocier auprès d'autres compagnies :

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

16ème QUESTION:

En application des art 6.2 et 6.4 nouveaux de la Loi du 10 juillet 1965, ayant pour conséquence qu'à défaut de désignation précise dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales, l'établissement de charges spéciales à chacune d'elles n'est plus possible :

❖ *Cette décision est rejetée à l'unanimité.*

17ème QUESTION:

En application des art. 6.1 à 6.3 nouveaux de la Loi de 1965 ayant pour conséquence, suivant note explicative jointe à l'ordre du jour, de réputer inexistant tout droit de jouissance sur une partie commune (jardins, balcons, loggias etc) qui ne serait pas explicitement mentionné dans le règlement de copropriété, les copropriétaires concernés sont invités à solliciter de leurs notaires la rédaction d'un projet de modificatif audit règlement visant à régulariser leurs droits et à demander ensuite au syndic de l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée pour approbation :

❖ *L'assemblée en prend acte.*

18ème QUESTION:

Aux termes de l'article 1 alinéa 2 modifié de la Loi 10 juillet 1965, tout lot transitoire devant désormais être formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante, leurs propriétaires sont invités, si nécessaire, à solliciter de leurs notaires la rédaction d'un projet de modificatif audit règlement visant à régulariser leurs droits et à demander ensuite au syndic de l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée pour approbation :

❖ *L'assemblée en prend acte.*

19ème QUESTION:

L'article L 346-2 stipulant que les colonnes montantes mises en service avant la publication de la loi Elan, soit avant le 24 novembre 2018, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi ELAN, soit jusqu'au 23 novembre 2020, pouvoir à donner au syndic pour, dans ce même délai de deux ans, soit jusqu'au 23 novembre 2020 :

- a) **Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité de ces colonnes avec effet à compter de la notification, étant précisé que le transfert est effectué à titre gratuit et que le gestionnaire de réseau ne peut ni s'y opposer, ni exiger une contrepartie financière :**

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

FB a BE al

- b) Revendiquer la propriété de ces colonnes sauf si le gestionnaire de réseau prouve qu'elles appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité, étant précisé qu'aux termes de la Loi, ces colonnes pourront ensuite être transférées à titre gratuit, à la demande de la copropriété, au réseau public de distribution d'électricité, sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Le gestionnaire de réseau ne pourra s'opposer ni à leur transfert, si ces colonnes sont en bon état de fonctionnement, ni exiger une contrepartie financière (Le cas échéant, le gestionnaire de réseau déterminera les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement de ces colonnes) :

❖ Cette décision est rejetée à l'unanimité.

20ème QUESTION:

Pouvoir à renouveler au syndic pour mener à bon terme la procédure de référé préventif ouverte préalablement aux travaux de confortation en sous œuvre prévus sur les copropriété du 85, 85 bis et 87 avenue Gambetta :

- a) Pouvoir à renouveler au syndic pour les mener à bon terme :

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité.

- b) Appel dès que possible au prorata des millièmes généraux d'une provision de 2.000 € pour en couvrir le coût complémentaire prévisionnel :

❖ Cette décision est rejetée à l'unanimité.

21ème QUESTION:

Décision à prendre sur la destination à la chambre de service et à l'ancienne loge :

- a) Création d'un lot nouveau correspondant à une chambre de service affecté d'une quote-part dans les parties communes et charges de copropriété qui sera calculée par un géomètre expert désigné par le Syndic :

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité.

- b) Création d'un lot nouveau correspondant à l'ancienne loge affecté d'une quote-part dans les parties communes et charges de copropriété qui sera calculée par un géomètre expert désigné par le Syndic :

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité.

- c) Constitution d'une provision à hauteur de 2.000 € pour couvrir les frais d'établissement d'un projet modificatif au règlement de copropriété :

❖ Cette décision est rejetée à l'unanimité.

RB le BEN

22ème QUESTION:

En cas de vote favorable à la 21ème question de la présente, décision à prendre sur la destination et l'usage du nouveau lot suivant estimations du cabinet Jean CHARPENTIER jointes :

- a) Mise en location de la chambre de service dont les conditions seront à définir lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire :

Du fait de la superficie, les copropriétaires ne souhaitent pas mettre en location la chambre de service et décide de ne pas donner suite à cette décision.

❖ *Cette décision est rejetée à l'unanimité.*

- b) Mise en vente de la chambre de service commune dont les conditions seront à définir dans le point 23 :

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

23ème QUESTION:

En cas de validation de l'alinéa B de la 22ème résolution, cession du lot N° XX, selon projet modificatif au RCP établi par le cabinet XXXXXXXX, consistant en une chambre de service actuellement vacante selon estimation jointe de l'agence JEAN CHARPENTIER :

- a) L'assemblée générale autorise la vente du lot N° XX, consistant en une chambre de service actuellement vacante pour un montant minimal net vendeur de 55.000 € :

❖ *Cette décision est adoptée à la majorité de 612 / 698èmes*

❖ *Ont voté contre : MM BOUAZA (49), CROULLEBOIS (37).*

- b) Les copropriétaires éventuellement intéressés devront adresser leurs offres en lettre recommandée avec accusé de réception sous double enveloppe cachetée au bureau du syndic avant le 15 novembre 2020 accompagnée d'un courrier d'accord de principe de la banque de la personne se portant acquéreur.

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

- c) L'assemblée générale précise que l'ouverture des offres se fera au plus tard le 1^{er} décembre 2020 au bureau du Syndic en la présence des membres du Conseil Syndical et sera actée par la signature d'un procès-verbal.

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

- d) En l'absence d'offres recevables, l'assemblée donne mandat à la S.A. CHARPENTIER pour la mise en vente du lot pour le montant convenu au point (a).

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

- e) L'assemblée donne tout pouvoir au Syndic pour représenter le Syndicat des Copropriétaires aux actes de régularisation correspondants, le syndicat s'oblige à prendre à sa charge les honoraires fixés à 756 € TTC

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

- e) En cas de réalisation de la cession, répartition au prorata des millièmes des charges communes générales de la recette correspondante à répartir entre tous les copropriétaires à l'exclusion faite du preneur.

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

B u B e k

24ème QUESTION:

Travaux de mise en place d'une tête de lecture vigik au niveau de la porte sur rue :

- ❖ Cette décision est rejetée à l'unanimité.

25ème QUESTION:

Souscription d'un contrat d'entretien auprès de la société NETT-SERVICES concernant un WC commun situé au 7^{ème} étage :

- ❖ Il est décidé à l'unanimité de reporter cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

26ème QUESTION:

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

- Les copropriétaires demandent des devis relatifs au remplacement de la serrure de l'ancienne loge en incluant une clés par lot, le devis sera soumis au conseil syndical pour validation.
- Les copropriétaires demandent que le contrôle quinquennal de l'ascenseur soit réalisé dans les meilleurs délais.
- Les copropriétaires demandent au syndic d'adresser un courrier au syndic du 87 bis, avenue Gambetta concernant une cheminée qui est instable.

nl
B BÉAL

- Les copropriétaires demandent au syndic d'adresser une circulaire à l'ensemble des copropriétaires concernant les étiquettes de boîte aux lettres.

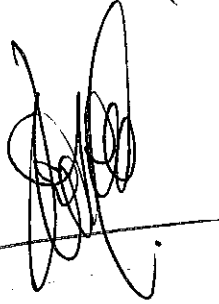
-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20 HEURES 15 APRES SIGNATURE DU PROCES VERBAL PAR LE BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

1.a : Président(e) de séance



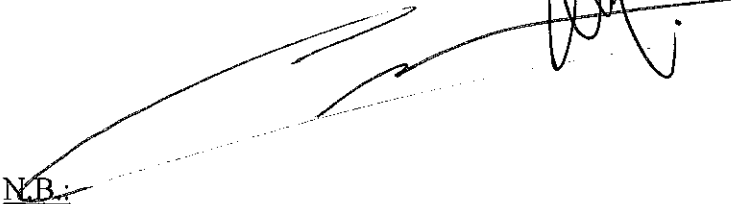
1.b : scrutateur(trice)



1.c : scrutateur(trice)



1.d : le secrétaire de séance



N.B.:

Notification des décisions est faite conformément à l'article 42 modifié de la loi du 10/07/1965, alinéa 2 : « 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 mentionné au deuxième alinéa du présent article ».