



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
4 rue Monsieur Le Prince
75006 Paris

PROCES-VERBAL

de l'Assemblée Générale Annuelle du 14 mars 2023 à 18 h

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze mars à dix-huit heures, les membres du Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier ci-dessus référencé, régulièrement convoqués par le Syndic se sont réunis en Assemblée Générale, en vote par correspondance, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1- Election du Président à l'Assemblée Générale (Article 24)
- 2- Election du 1^{er} Scrutateur à l'Assemblée Générale (Article 24)
- 3- Election du 2^e Scrutateur à l'Assemblée Générale (Article 24)
- 4- Election du Secrétaire à l'Assemblée Générale (Article 24)
 - ✓ Compte rendu annuel du conseil syndical (sans vote)
 - ✓ Information relative au contrôle des comptes (sans vote)
- 5- Présentation et approbation des comptes pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Article 24)
- 6- Election du Syndic. Honoraires. Durée du Mandat. (Article 25 et 25-1)
- 7- Election du 1^{er} membre du Conseil Syndical (Article 25)
- 8- Election du 2^e membre du Conseil Syndical (Article 25)
- 9- Election du 3^e membre du Conseil Syndical (Article 25)
- 10- Proposition d'actualisation du budget de fonctionnement 2023 (Article 24)
- 11- Proposition du budget de fonctionnement 2024 (Article 24)
- 12- Actualisation d'un "fonds travaux obligatoire" (Article 25)
- 13- Montant des contrats et marchés au delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Art.25)
- 14- Montant des contrats et marchés au-delà duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire (Article 25)
- 15- Autorisation permanente accordée aux services de Police ou de Gendarmerie Nationales de pénétrer dans les parties communes (Article 25 & 25.1)
- 16- Décision à prendre concernant la réfection du mur du studio (Article 24)
- 17- Décision à prendre concernant la réfection du plafond du garage (Article 24)
- 18- Décision à prendre concernant la mission de contrôle d'évacuation du tout à l'égoût (Article 24)
- 19- Décision à prendre concernant la rénovation des maçonneries en cave (Article 24)
- 20- Décision à prendre concernant le changement de la descente Eaux Pluviales en façade (Article 24)
- 21- Décision à prendre concernant la réfection de la cage d'escalier et réfection de la maçonnerie palier et fond de marche (Article 24)
- 22- Décision à prendre concernant le remplacement du tapis de la cage d'escalier principal (Article 24)
- 23- Décision à prendre concernant le remplacement de la platine interphone porte immeuble ainsi que l'installation des deux cages d'escalier (Article 24)
- 24- Décision à prendre concernant le changement des boîtes aux lettres des deux cages d'escalier (Article 24)
- 25- Décision à prendre concernant la pose d'un filet anti-pigeons sur toute la surface de la cour (Article 24)
 - ✓ Informations diverses

GESTION ET TRANSACTIONS DE FRANCE

50, rue de Châteaudun, 75311 Paris cedex 09 - Tél : 01.48.00.89.00 - Fax : 01.48.00.89.10 - www.gtf.fr

Gestion locative • Copropriété • Locations • Transactions • Habitation • Bureaux & Commerces

Projet de Résolutions

LE TEXTE DES RESOLUTIONS PEUT ETRE MODIFIE AU COURS DE L'ASSEMBLEE

RAPPEL CONCERNANT LES MAJORITES

Article 24 - Majorité relative	Majorité des présents ou représentés
Article 25-25-1 Majorité absolue	Majorité de tous les copropriétaires ou si 1/3 seconde lecture à la majorité relative
Article 26 - Double majorité	Majorité des membres du Syndicat représentant au moins les 2/3 des voix

1- ELECTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE (Art 24)

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée désigne Mr SEGUINET en tant que PRESIDENT du bureau.

Pour	572	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à l'unanimité des présents et représentés

2- ELECTION DU 1^{ER} SCRUTATEUR A L'ASSEMBLEE GENERALE (Art 24)

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée désigne Mme ATIKA en tant que scrutateur

Pour	572	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à l'unanimité des présents et représentés

3- ELECTION DU 2^{EME} SCRUTATEUR A L'ASSEMBLEE GENERALE (Art 24)

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée désigne Mr OLD en tant que scrutateur

Pour	572	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à l'unanimité des présents et représentés

4- ELECTION DU SECRETAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE (Art 24)

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée désigne Mme TERKI en tant que SECRETAIRE du bureau.

Pour	572	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à l'unanimité des présents et représentés

PRESIDENT	SCRUTATEUR	SCRUTATEUR	SECRETAIRE
Mr SEGUINET	Mme ATIKA	Mr OLD	Mme TERKI

Le Président ouvre la séance à 18 h 00 et passe à l'examen de l'ordre du jour.

7- ELECTION DU 1^{ER} MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25)

L'Assemblée élit comme membre du Conseil Syndical Mr SEGUINET. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale au cours de laquelle seront présentés les comptes 2023.

<i>Pour</i>	572	<i>Contre</i>		<i>Abstention(s)</i>	
-------------	-----	---------------	--	----------------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires

8- ELECTION DU 2^E MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25)

L'Assemblée élit comme membre du Conseil Syndical Mme ATIKA Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale au cours de laquelle seront présentés les comptes 2023.

<i>Pour</i>	572	<i>Contre</i>		<i>Abstention(s)</i>	
-------------	-----	---------------	--	----------------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires

9- ELECTION DU 3^E MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25)

L'Assemblée élit comme membre du Conseil Syndical Mr OLD. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale au cours de laquelle seront présentés les comptes 2023.

<i>Pour</i>	572	<i>Contre</i>		<i>Abstention(s)</i>	
-------------	-----	---------------	--	----------------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL 2023	
MR SEGUINET	MME ATIKA
MR OLD	

10- PROPOSITION D'ACTUALISATION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2023 (Article 24)

L'assemblée approuve l'actualisation du budget de fonctionnement 2023 voté lors de l'assemblée 2022, dont le montant s'élève à la somme de **30 000,00 € TTC**, tel que présenté dans le document joint à la convocation de la présente assemblée générale.

Conformément aux dispositions légales, les appels de provisions sont exigibles les 1^{er} de chaque trimestre après envoi, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de l'année.

<i>Pour</i>	543	<i>Contre</i>		<i>Abstention(s)</i>	
-------------	-----	---------------	--	----------------------	--

BASSALDELLA

29

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des présents et représentés

11- PROPOSITION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2024 (Article 24)

L'Assemblée approuve le budget de fonctionnement 2023, joint à la convocation, dont le montant s'élève à la somme de **30 000,00 € TTC**, avec faculté d'actualisation lors de l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes de l'exercice 2023.

Conformément aux dispositions légales, les appels de provisions sont exigibles les 1^{er} de chaque trimestre après envoi, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de l'année.

14-MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES AU-DELA DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE (Article 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la loi " du 10/07/65", l'Assemblée décide que pour la passation de contrats et marchés d'un montant supérieur à **3 000,00 € HT**, il sera procédé à une mise en concurrence systématique. *(Ce dispositif ne s'applique pas aux travaux d'urgence nécessitant une intervention sous 24h/48h).*

<i>Pour</i>	572	<i>Contre</i>		<i>Abstention(s)</i>	
-------------	------------	---------------	--	----------------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires

15-AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE AUX SERVICES DE POLICE OU DE GENDARMERIE NATIONALES DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES (Article 25 & 25.1)

Le syndic explique que cette autorisation aboutissant à la « réquisition des services de Police » n'est valable qu'un an, et est issue de l'alinéa k de l'article 25 de la loi 65-557.

Cette question sera donc inscrite chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée, quelle que soit la décision prise.

Ces explications ayant été apportées, **l'assemblée générale décide d'accorder l'autorisation permanente aux services de Police ou de Gendarmerie Nationales de pénétrer dans les parties communes.**

<i>Pour</i>	572	<i>Contre</i>		<i>Abstention(s)</i>	
-------------	------------	---------------	--	----------------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires

16-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REFECTION DU MUR DU STUDIO (Article 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis joints :

- **SLR** pour un montant de **11 143,00 € TTC**
- **GOUDIER** pour un montant de **9 009,00 € TTC**
- **LEPRIEUR** pour un montant de **8 503,00 € TTC**

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de réfection du mur studio et retient la société **LEPRIEUR** pour un montant de **8 503,00 € TTC**

Honoraires syndic :

En conséquence du montant des travaux décidés consistant les travaux réfection du mur studio, afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires représentant 5 % HT du montant HT des travaux (se référer à la page « QUELQUES PRECISIONS PRATIQUES » en début de convocation).

Cette somme sera financée selon les mêmes modalités et concomitamment aux appels de fonds destinés à financer les travaux.

L'assemblée générale décide de ne pas confier **la maîtrise d'œuvre au cabinet FENDLER** pour un montant de 10 % HT du montant des travaux HT.

Financement :

Ces travaux, seront votés et répartis selon le groupe de charge n° 001 : "**CHARGES GENERALES**" et feront l'objet de d'un appel de fonds : de 100 % le 1^{er} juin 2023 et seront financés par le fonds travaux « Loi ALUR ».

<i>Pour</i>	543	<i>Contre</i>	29	<i>Abstention(s)</i>	
-------------	------------	---------------	-----------	----------------------	--

BASSALDELLA

29

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des présents et représentés

19-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RENOVATION DES MAÇONNERIES EN CAVE

(Article 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis joints :

- LEPRIEUR pour un montant de **56 248,50 € TTC**
- GOUIDER pour un montant de **62 056,50 € TTC**

L'assemblée générale décide de procéder à la rénovation des maçonneries en cave et retient la société _____ pour un montant de € HT, soit _____ € TTC

Honoraires syndic :

En conséquence du montant des travaux décidés consistant en la rénovation des maçonneries en cave, afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires représentant 2,5.% HT du montant HT des travaux (se référer à la page « QUELQUES PRECISIONS PRATIQUES » en début de convocation)

Cette somme sera financée selon les mêmes modalités et concomitamment aux appels de fonds destinés à financer les travaux.

L'assemblée générale décide de confier **la maîtrise d'œuvre au cabinet FENDLER** pour un montant de 10 % HT du montant des travaux HT.

Financement :

Ces travaux, seront votés et répartis selon le groupe de charge n° 001 : " **CHARGES GENERALES**" et feront l'objet de _____ appels de fonds : de _____ % chacun qui s'organiseront de la manière suivante :

✓ 1^{er} appel de fonds de _____ % le2023

✓ 2^{eme} appel de fonds de _____ % le2023

L'Assemblée Générale décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

20-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE CHANGEMENT DE LA DESCENTE EAUX PLUVIALES EN FAÇADE (Article 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis joints :

- ALTI SERVICES pour un montant de **6 420,00 € TTC**
- ALPI CORDE pour un montant de **4 185,50 € TTC**

L'assemblée générale décide de procéder aux changement de la descente eaux pluviales en façade et retient la société ALPI CORDE pour un montant de 4 185,50 € TTC

Honoraires syndic :

En conséquence du montant des travaux décidés consistant les travaux changement de la descente d'eau pluviale, afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires se 360,00 € TTC (se référer à la page « QUELQUES PRECISIONS PRATIQUES » en début de convocation).

Cette somme sera financée selon les mêmes modalités et concomitamment aux appels de fonds destinés à financer les travaux.

Financement :

Ces travaux, seront votés et répartis selon le groupe de charge 001 « **Charges Communes Générales** » et feront l'objet d'un appel de fonds de 100 % le 1^{er} juin 2023.

<i>Pour</i>	543	<i>Contre</i>	29	<i>Abstention(s)</i>	
-------------	------------	---------------	-----------	----------------------	--

BASSALDELLA

29

Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des présents et représentés

23-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DE LA PLATINE INTERPHONE PORTE IMMEUBLE AINSI QUE L'INSTALLATION DES DIGICODES DANS LES DEUX CAGES D'ESCALIER (Article 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du devis joint :

- **GMA FERMETURE** pour un montant de **10.188,75 € TTC**

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de remplacement de la platine d'interphone ainsi que l'installation des deux cages d'escalier et retient la société GMA FERMETURE pour un montant de 10 188,75 € TTC

Honoraires syndic :

En conséquence du montant des travaux décidés consistant les travaux remplacement de la platine interphone porte immeuble ainsi que l'installation de deux cage d'escalier afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires représentant 5 % HT du montant HT des travaux (se référer à la page « QUELQUES PRECISIONS PRATIQUES » en début de convocation).

Cette somme sera financée selon les mêmes modalités et concomitamment aux appels de fonds destinés à financer les travaux.

Financement :

Ces travaux, seront votés et répartis selon le groupe de charge 001 « **Charges Communes Générales** » et feront l'objet d'un appel de fonds de 100 % le 1^{er} juin 2023.

<i>Pour</i>	572	<i>Contre</i>		<i>Abstention(s)</i>	
-------------	------------	---------------	--	----------------------	--

Cette résolution est APPROUVEE à l'unanimité des présents et représentés

24-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE CHANGEMENT DES BOITES A LETTRES DES DEUX CAGES D'ESCALIER (Article 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis joints :

- **EDELEN** pour un montant de **1 503,70 € TTC**
- **MERCIER** pour un montant de **2 666,14 € TTC**

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de changement des boîtes à lettres des deux cages d'escalier et retient la société _____ pour un montant de € HT, soit _____ € TTC

Honoraires syndic :

En conséquence du montant des travaux décidés consistant au changement des boîtes à lettres des deux cages d'escalier, afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires représentant 5.% HT du montant HT des travaux (se référer à la page « QUELQUES PRECISIONS PRATIQUES » en début de convocation).

Cette somme sera financée selon les mêmes modalités et concomitamment aux appels de fonds destinés à financer les travaux.

Financement :

Ces travaux, seront votés et appelé aux copropriétaires selon le groupe de charges n° .. « PAR PART », il fera l'objet de appels de fonds de .. % chacun qui s'organiseront de la manière suivante :

L'Assemblée Générale décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.