

# ***SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES***

## ***4 rue Monsieur Le Prince***

### ***75006 Paris***

## **PROCES-VERBAL**

### **de l'Assemblée Générale Annuelle du mardi 15 mars 2022 à 18h**

L'an deux mille vingt-deux, le mardi quinze 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<sup>er</sup> Scrutateur à l'Assemblée Générale (Article 24)
- 3°) Election du 2<sup>e</sup> Scrutateur à l'Assemblée Générale (Article 24)
- 4°) Election du Secrétaire à l'Assemblée Générale (Article 24)
  
- ✓ COMPTE RENDU ANNUEL DU CONSEIL SYNDICAL
  
- 5°) Présentation et approbation des comptes pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Article 24)
- 6°) Election du Syndic. Honoraires. Durée du Mandat. (Article 25 et 25-1)
- 7°) Election du 1<sup>er</sup> membre du Conseil Syndical (Article 25)
- 8°) Election du 2<sup>e</sup> membre du Conseil Syndical (Article 25)
- 9°) Election du 3<sup>e</sup> membre du Conseil Syndical (Article 25)
- 10°) Proposition d'actualisation du budget de fonctionnement 2022 (Article 24)
- 11°) Proposition du budget de fonctionnement 2023 (Article 24)
- 12°) Information relative au contrôle des comptes (sans vote)
- 13°) Actualisation d'un "fonds travaux obligatoire" (Article 25)
- 14°) Montant des contrats et marchés au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Article. 25)
- 15°) Montant des contrats et marchés au-delà duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire (Article 25)
- 16°) Information : La loi Elan - mise en conformité des règlements de copropriété avant le 24 novembre 2024 (Pas de vote)
- 17°) Décision à prendre concernant l'aménagement d'une partie de la cour avec quelques plantes en pot deux guéridons de jardins et 6 chaises
- 18°) Décision à prendre concernant le remplacement du tapis d'escalier (Article 24)
- 19°) Décision à prendre concernant la réfection de la cage d'escalier (Article 24)

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](http://www.gtf.fr)

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

Société anonyme au capital de 17 400 000 € - R.C. Paris 8 870 010 971 - Code de AF3 3030 A - Carte professionnelle G 17157 2075 - Déclarée par la préfecture de police de Paris  
Garant : Compagnie européenne de garanties et cautions - BOUTY-LEROY 8 - 18, rue de la Harpe, 75005 Paris

- 20°) Autorisation à donner au syndic de diligenter une procédure à l'encontre de la copropriété du 6 rue Mr le prince pour l'humidité
- 21°) Discussion sur l'installation d'un ascenseur
- 22°) Décision à prendre concernant la fourniture et installation d'une VMC et agrandissement du soupirail côté rue et cour dans la cave

#### QUESTIONS DIVERSES

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire entrant en séance que **6 copropriétaires sur 11** représentant **639 voix sur 1 002 voix** constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

MR ALRIC	82
Mlle ATIKA	100
MR BENICHO	65
MR OU MME GAULT	18
MR OLD	177
MR OU MME SEGUINET	197
	<b>639/1002</b>

6

Copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent 639èmes /1 002èmes

MR BARNETT	74
MME BASALDELLA	29
SCI DE BACQ	51
MR POU MME FERRARA	179
MME MOSER	30
	<b>363/1002</b>

5

Copropriétaires sont absents ils n'ont pas participé au vote des résolutions et totalisent 363èmes /1 002èmes

# Projet de Résolutions

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

## APPEL CONCERNANT LES MAJORITES

Article 24 - Majorité relative	Article 25-25-1 Majorité absolue	Article 26 - Double majorité
Majorité des présents ou représentés	Majorité de tous les copropriétaires ou si 1/3 seconde lecture à la majorité relative	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 **M. SEGUINET** en tant que **PRESIDENT** du bureau.

Pour	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

### 2- ELECTION DU 1<sup>ER</sup> SCRUTATEUR A L'ASSEMBLEE GENERALE (Art 24)

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

Pour	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

### 3- ELECTION DU 2<sup>EME</sup> SCRUTATEUR A L'ASSEMBLEE GENERALE (Art 24)

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée désigne **M. OLD** en tant que scrutateur

Pour		639	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	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

PRESIDENT	SCRUTATEUR	SCRUTATEUR	SECRETAIRE
M. SEGUINET	Mme ATIKA	M. OLD	Mme TERKI

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

✓ **COMPTE RENDU ANNUEL DU CONSEIL SYNDICAL**

5- **PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE DU 01/01/2021 AU 31/12 2021** (Article 24)

L'assemblée approuve les comptes présentés pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 dont le montant des dépenses s'élève à la somme de **26.562,04.€/TTC** ainsi que la répartition faite entre les copropriétaires.

Budget voté : 32.000,00€ TTC

Dépenses réelles : 26.562,04 euros TTC

Provisions appelées : 32.000,00 euros TTC

Solde créditeur de **5.437,96 euros TTC**

Pour	619	Contre		Abstention(s)	20
				OLD	20

*Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des présents et représentés*

6- **ELECTION DU SYNDIC. DUREE DU MANDAT** (Article 25)

L'assemblée élit le mandat de la Société GTF pour une durée de 18 mois. Son mandat commencera au jour de la présente assemblée, et expirera le 14 septembre 2023 et lors de l'assemblée générale au cours de laquelle seront présentés les comptes arrêtés au 31 décembre 2022, conformément au contrat joint à la présente convocation.

Les honoraires que percevra le Syndic, à compter du 15 mars 2022, seront de **4.719,24 € HT soit 5.663,09 € TTC** base Tva 20% ou taux en vigueur

Les honoraires s'entendent pour une période de 12 mois.

L'assemblée générale mandate le président de séance pour signer le contrat GTF

Pour	619	Contre	20	Abstention(s)	
			OLD	20	

*Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des présents et représentés*

7- **ELECTION DU 1<sup>ER</sup> 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 2022.

Pour	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

8- ELECTION DU 2E 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 2022.

Pour	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

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

L'Assemblée élit comme membre du Conseil Syndical M. SEGUINET. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale au cours de laquelle seront présentés les comptes 2022.

Pour	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

10- PROPOSITION D'ACTUALISATION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2022 (Art. 24)

L'assemblée approuve l'actualisation du budget de fonctionnement 2022 voté lors de l'assemblée 2021, 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<sup>er</sup> de chaque trimestre après envoi, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de l'année.

Pour	619	Contre		Abstention(s)	20
------	-----	--------	--	---------------	----

OLD 20

*Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des présents et représentés*

11- PROPOSITION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2023 (Article 24)

L'Assemblée approuve le budget de fonctionnement 2023, joint à la convocation, dont le montant s'élève à la somme de 30 000,00TTC, avec faculté d'actualisation lors de l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes de l'exercice 2022.

Conformément aux dispositions légales, les appels de provisions sont exigibles les 1<sup>er</sup> de chaque trimestre après envoi, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de l'année.

Pour	619	Contre		Abstention(s)	20
------	-----	--------	--	---------------	----

OLD 20

*Cette résolution est APPROUVEE à la majorité des présents et représentés*

12- INFORMATION RELATIVE AU CONTROLE DES COMPTES (sans vote)

En vertu des articles 18.1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, et des articles 9 et 9.1 du décret 67-223 du 17 mars 1967, la convocation pour l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur l'approbation des comptes indiquera également le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges à la disposition de tous les copropriétaires, fixés pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci.

13- ACTUALISATION DU "FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE" (Article 25 et 25-1)

Conformément à l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi ALUR du 24 mars 2015, rendant OBLIGATOIRE la constitution d'un fonds travaux, décision est prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, de procéder à l'actualisation DU FONDS TRAVAUX, destiné à faire face aux dépenses résultantes :

- ✓ Soit de travaux imposés par les Lois et règlements en vigueur (*Par exemple une injonction de ravalement*)
- ✓ Soit de travaux décidés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires. (*Uniquement et seulement pour des travaux*)
- ✓ Soit de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. (*Risque d'effondrement, fuite majeure...*)

Le budget pour la constitution de ce fonds est fixé à la somme de .....€ (étant entendu que la constitution de 5% minimum du budget en cours est obligatoirement constitué par le syndic).

La décision ne porte que sur un montant delà.

Ce fonds travaux, sera voté et appelé aux Copropriétaires selon le groupe de charges n° 001 - "CHARGES COMMUNES GENERALES » et fera l'objet de 4 appels de fonds de 25% chacun qui s'organiseront de la manière suivante :

- ✓ 1er appel de fonds de \_\_\_\_% le 1<sup>er</sup> \_\_\_\_\_ 2023
- ✓ 2<sup>eme</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le 1<sup>er</sup> \_\_\_\_\_ 2023
- ✓ 3<sup>eme</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le 1<sup>er</sup> \_\_\_\_\_ 2023
- ✓ 4<sup>eme</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le 1<sup>er</sup> \_\_\_\_\_ 2023

Etant entendu que conformément à la loi, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots 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 et les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Pour		Contre	639	Abstention(s)	
------	--	--------	-----	---------------	--

*Cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés*

14- MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES AU-DELA DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (Article 25)

L'Assemblée autorise le Syndic à engager des dépenses jusqu'à 1 500,00 €/HT pour la signature de marchés de travaux ou la souscription de contrats. Au-delà de ce montant le Conseil Syndical devra obligatoirement être consulté. (*Ce dispositif ne s'applique pas aux travaux d'urgence nécessitant une intervention sous 24h/48h*).

Pour	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

15- **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).*

Pour	639	Contre		Abstention(s)	
------	-----	--------	--	---------------	--

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

16- **INFORMATION LA LOI ELAN / MISE EN CONFORMITE DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE** (sans vote)

*La mise en conformité concerne les articles 1, 6-2 et 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :*

- . les parties communes spéciales et/ou charges spéciales,*
- . les droits de jouissance privatifs sur certaines parties communes,*
- . les lots transitoires.*

*qui seraient non suffisamment définis et/ou non expressément mentionnés dans le règlement de copropriété.*

Afin de permettre de remplir ces obligations, le syndic GTF a donné mission de consultation au cabinet ALTEVA avocats, sur l'ensemble de son portefeuille de copropriétés, à constituer une information préalable et donc une aide à la prise de décision de l'assemblée générale qui aura à statuer sur la nécessité d'une mise en conformité aux dispositions des articles 206 et 209 de la loi ELAN

Forfait de consultation : 615 € HT (tarif négocié)

Si la consultation conclut à la nécessité d'une mise en conformité, un projet modificatif au règlement de copropriété sera établi et soumis à l'entérinement de l'assemblée générale.

17- **DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AMENAGEMENT D'UNE PARTIE DE LA COUR AVEC QUELQUES PLANTES EN POT DEUX GERIDONS DE JARDINS ET 6 CHAISES**

L'assemblée générale autorise l'aménagement d'une partie de la cour avec quelques plantes en pots, deux guéridons de jardins et 6 chaises

Pour	279	Contre	360	Abstention(s)	
------	-----	--------	-----	---------------	--

ATIKA	100
BENICHOU	65
GAULT	18
OLD	177

*Cette résolution est REJETEE à la majorité des présents et représentés*

18- **DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DU TAPIS D'ESCALIER**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des travaux du remplacement du tapis d'escalier selon le devis ci-joint :

**Devis SOPAR pour 3 638,75 € TTC**

- La société ..... pour un montant de ..... € HT soit ..... € TTC

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux remplacement du tapis d'escalier par la société \_\_\_\_\_ pour un montant de \_\_\_\_\_ € TTC

**Honoraires syndic :**

En conséquence du montant des travaux décidés consistant les travaux remplacement du tapis d'escalier, afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires représentant .....% 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 :**

Ce fonds travaux, sera voté et appelé aux copropriétaires selon le groupe de charge n° .... "CHARGES COMMUNES GENERALES, Il fera l'objet de \_\_\_\_ appels de fonds de \_\_\_\_ % chacun qui s'organiseront de la manière suivante :

✓ 1<sup>er</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le ..... 2022

✓ 1<sup>er</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le ..... 2022

Il sera demandé à la société SOPAR quelle solution peut être envisagée pour fixer le tapis de l'escalier.

Pour		Contre	639	Abstention(s)	
------	--	--------	-----	---------------	--

*Cette résolution est REJETEE à l'unanimité des présents et représentés*

19- **DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REFECTION DE LA CAGE D'ESCALIER**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des travaux concernant les travaux réfection de la cage d'escalier, selon le devis ci-joint :

**Réfection de la cage d'escalier (Devis ART NOUVEAU pour 29 374,40 € TTC - Devis NUANCE pour 44 610,67 € TTC)**

**Vitrification (Devis ART NOUVEAU pour 4 725,60 € TTC – Devis NUANCE pour 8 131,20 € TTC)**

- La société ..... pour un montant de ..... € HT soit ..... € TTC

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux réfection de la cage d'escalier, par la société \_\_\_\_\_ pour un montant de \_\_\_\_\_ € TTC

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de vitrification de la cage d'escalier, par la société \_\_\_\_\_ pour un montant de \_\_\_\_\_ € TTC

**Honoraires syndic :**

En conséquence du montant des travaux décidés consistant les travaux réfection de la cage d'escalier, afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires représentant .....% 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 :**

Ce fonds travaux, sera voté et appelé aux copropriétaires selon le groupe de charge n° .... "CHARGES COMMUNES GENERALES, Il fera l'objet de \_\_\_\_ appels de fonds de \_\_\_\_ % chacun qui s'organiseront de la manière suivante :

✓ 1<sup>er</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le ..... 2022

✓ 1<sup>er</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le ..... 2022

Pour		Contre	639	Abstention(s)	
------	--	--------	-----	---------------	--

*Cette résolution est REJETEE à l'unanimité des présents et représentés*

20- **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC GTF DE DILIGENTER UNE PROCEDURE A L'ENCONTRE DE LA COPROPRIETE DU 6 RUE MR LE PRINCE POUR HUMIDITE**

Il y a eu plusieurs investigations concernant l'humidité de la loge qui n'ont pas abouties

Ci-joint rapport et devis

L'Assemblée générale décide de diligenter, sous contrôle du Conseil Syndical, une procédure à l'encontre de la copropriété du 6 Mr le prince pour l'humidité qui persiste dans la loge.

Cette décision sera sous contrôle du conseil syndical

Pour	639	Contre	82	Abstention(s)	
------	-----	--------	----	---------------	--

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

21- **DISCUSSION SUR L'INSTALLATION D'UN ASCENSEUR**

22- **DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA FOURNITURE ET INSTALLATION D'UNE VMC ET AGRANDISSEMENT DU SOUPIRAIL COTE RUE ET COUR**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des travaux VMC et agrandissement du soupirail côté rue et cour, selon le devis ci-joint :

La société ..... pour un montant de ..... € HT soit ..... € TTC

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux VMC et agrandissement du soupirail côté rue et cour , par la société ..... pour un montant de ..... € TTC

**Honoraires syndic :**

En conséquence du montant des travaux décidés consistant les travaux VMC et agrandissement du soupirail coté rue et cour, afin d'assurer le suivi administratif et financier, l'assemblée générale versera au syndic des honoraires représentant .....% 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 :**

Ce fonds travaux, sera voté et appelé aux copropriétaires selon le groupe de charge n° .... "CHARGES COMMUNES GENERALES, Il fera l'objet de \_\_\_\_ appels de fonds de \_\_\_\_ % chacun qui s'organiseront de la manière suivante :

✓ 1<sup>er</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le ..... 2022

✓ 1<sup>er</sup> appel de fonds de \_\_\_\_% le ..... 2022

*Cette résolution est SANS OBJET*

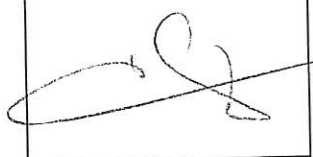
**QUESTIONS DIVERSES**

⇒ Des devis seront demandés pour les boîtes aux lettres

⇒ Des devis seront demandés pour l'interphone

L'Ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la/le Président lève la séance à 20 h 20 .

PRESIDENT	SCRUTATEUR	SCRUTATEUR	SECRETAIRE
M. SEGUINET	Mme ATIKA	M. OLD	Mme TERKI



**Article 42 de la loi du 10.07.1965, modifiée par la loi du 31.12.1985.**

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'Assemblée Générale faite à la diligence du Syndic dans les deux mois de la tenue de ladite 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.»