

Paris 18e Arrondissement, le 20 décembre 2023

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU
20/12/2023**

96 RUE PHILIPPE DE GIRARD
75018 PARIS
N° IMMATRICULATION : AC1171198

L'an deux mille vingt-trois, le vingt décembre à 18h00, les copropriétaires de la Résidence **96 RUE PHILIPPE DE GIRARD** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic SAS RINALDI, se sont réunis en assemblée générale Paroisse St Denys de la Chapelle, salle Du Parquet 50 place de Torcy 75018 Paris 18e Arrondissement.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M. DUPRE FABRICE a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 440 / 440 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 69 / 509 tantièmes (Vote par correspondance)
STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 440 / 440 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election des Scrutateurs de séance

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 2.1 : Élection de MME QUEMENER NELLY

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

MME QUEMENER NELLY a été élue 1^{ère} scrutatrice de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 440 / 440 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 69 / 509 tantièmes (Vote par correspondance)
STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 440 / 440 tantièmes.

RESOLUTION 2.2 : Élection de MME LIARD-WALINE Charlotte

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

MME LIARD-WALINE Charlotte a été élue 2^{ème} scrutatrice de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 440 / 440 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 69 / 509 tantièmes (Vote par correspondance)
STE ELOGIE - SIEMP (69)

CLW
NB
FD

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 440 / 440 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

M. MIGLIANICO Sébastien, représentant la SAS RINALDI, a été élu secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 440 / 440 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 69 / 509 tantièmes (Vote par correspondance)
STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 440 / 440 tantièmes.

La séance est ouverte à : 18h39.

Présent(s) et représenté(s)	15 copropriétaire(s)	Représentant	509 / 2026 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	3 copropriétaire(s)	Représentant	132 / 2026 tantièmes
Absent(s)	49 copropriétaire(s)	Représentant	1517 / 2026 tantièmes

Liste des absents

SCI 96 RUE PHILIPPE DE GIRARD (2), M. ANTABLI AHMAD (27), M. AROUS DAVID (35), M. ASIF SHAHZAD MOHAMMAD Jean (21), M. BINISTI Thomas (13), MME BONAMOUR DU TARTRE ELISABETH (36), M. BOUET-ROCHARD (27), M/ME CHEN LEI OU XIAOMEI (48), M CHOY Sam (22), IND CHRISTOL (22), MME CONFORT Audrey (25), M/ME CORTHAY/GLATZ Véréna (28), MME DASSONVILLE CATHERINE (91), MME DAUTREY Marianne (54), M.&MME DECHERY/HOTTELART Côme, Mathilde, (93), MME DO THI THO COLETTE (24), M. DRIF ALAIN (27), STE ETOILE DE FRANCE (40), MME FLICHE Pauline (34), M.&MME FRAPPAZ/CHIARA Matthieu, Dorothée, (54), M. GAD ELHAK AYMAN (6), M. GERARD Christophe (40), MME GODEFROY CATHERINE (28), MME JAMA CHRISTINE (28), MME JUMEAUX SABINE (10), M. KESRAOUI CHABANNE (28), M. KUI Cédric (33), M. LANDELLE ROMAIN (35), M. MAK Nicolas (32), MME MARZANO AURELIA ANGELA RENEE (29), M MENGUE PHILIPPE (27), M. MENJOZ OLIVIER (30), MME MONNIER Lou (36), M. MONTALANT MICHEL (26), M.&MME MPUU (48), M. NGO KHANK (31), SCI PHILIPPE DE GIRARD (22), M PLAYOUST Prosper (38), MME POUFFET MARIE HELENE (29), M. ROCHE JOSSELIN HENRI GEORGES (36), M/ME ROUSSEL/GIORGIS Brice, Sophie, (39), STE SCI EDWIGE FEUILLERE (27), SARL SEBASTOPOL (1), M. SIMEONE Mathieu (5), M. SOBAC HENRI FREDERIC (18), MME TERRASSIER (36), MME VODUNGBO/MONNERAT SYLVIE (8), M WIBAUX Jean-Luc (28), IND YE CHUANHONG (40)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

Est arrivé en cours de séance : MME CONFORT Audrey (25)

La feuille de présence fait désormais référence à 534 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 2026 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Compte-rendu du Conseil syndical sur les missions et avis rendus au cours de l'exercice écoulé

Majorité : SansVote

Le Conseil syndical expose les actions menées au cours de l'exercice.
L'assemblée en prend acte.

RESOLUTION 5 : Détermination du jour ouvré de consultation par les copropriétaires des pièces se rapportant à la gestion du syndicat (Art. 18-1, loi du 10/07/1965).

Majorité : SansVote

L'assemblée prend acte que le syndic renseignera lors de l'envoi des comptes ou au plus tard lors de la convocation de l'assemblée générale ayant pour objet l'approbation des comptes de l'exercice écoulé, le jour ouvré et le lieu où les

FD
CLW
NB

copropriétaires pourront venir consulter les pièces comptables et autres documents se rapportant à la gestion du syndicat.

RESOLUTION 6 : Approbation des comptes du Cabinet RINALDI du 01/01/2022 au 31/12/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Pièces annexes :

- Annexe 1 : l'état financier après répartition, au 31/12/2022
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022 comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
 - Annexe 6 : la liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs, au 31/12/2022
 - Annexe 7 : l'état des soldes des copropriétaires, au 31/12/2022
 - Annexe 8 : fonds travaux loi ALUR, quote-part par lot au 31/12/2022

L'assemblée générale, après avoir délibéré, entendu le rapport du Conseil Syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, arrêtés à la somme de : 85 327.24 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet SAS RINALDI, dont le siège social est 292 rue de Belleville 75020 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 909 876 116 00014, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2022 000 000 321, délivrée le 09/05/2022 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

Titulaire d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle souscrit le 01/04/2022 auprès de MMA Titulaire d'une garantie financière conformément à l'art. 3 de la loi du 02/01/1970 précitée, souscrite le 01/04/2022 auprès d'AXA FRANCE I.A.R.D. dont l'adresse est 313, Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre.

Le syndic est nommé le 20/12/2023 pour une durée de 1 an et prendra fin le 31/12/2024.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à 13.108,00 € HT, soit au taux de la TVA (20%) la somme de 15.729,60 € TTC.

M DUPRE Fabrice, Président de séance est désigné pour signer ledit contrat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Vote du budget prévisionnel 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



En application des dispositions de la loi SRU du 13/12/2000, à effet de respecter les dates d'exercice comptable retenues, l'assemblée approuve les prévisions de dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 qui lui ont été signifiées avec l'ordre du jour et qui s'élèvent à la somme de de 82000,00 €. Chaque provision trimestrielle d'un montant de 20500 € sera appelée :

Le 15/12/2023 pour le 1^{er} appel,

Le 15/03/2024 pour le 2^e appel,

Le 15/06/2024 pour le 3^e appel,

FD

CLW
M&Q

Le 15/09/2024 pour le 4^e appel.

En application du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée décide d'ajuster l'avance de trésorerie à 1/6^{ème} du montant du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical

Majorité : *Titre*

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

- d'arrêter la composition suivante :
 - de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic ;
-

RESOLUTION 9.1 : Candidature : Madame DASSONVILLE

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 9.2 : Candidature : Monsieur DARNIEAUD

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 9.3 : Candidature : Madame DECHERY

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Ne se représente pas.

Cette résolution est sans objet.

RESOLUTION 9.4 : Candidature : Madame JAMA

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

FD

Fr
CLW
PK

RESOLUTION 9.5 : Candidature : Madame LECUYER

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Ne se représente pas

Cette résolution est sans objet.

RESOLUTION 9.6 : Candidature : Madame MARZANO

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 9.7 : Candidature : Monsieur MENGUE

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 9.8 : Candidature : Madame POUFFET

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 9.9 : Candidature : Monsieur ROUSSEL

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 9.10 : Candidature : Monsieur TROTEL

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

FD

CLW
NB

RESOLUTION 10 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire pour le syndic

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée décide de porter ce montant à 1000 € HT. L'avis du Conseil Syndical sera valablement donné par lettre ou par courriel du Président ou de tout membre du Conseil Syndical.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée, après avoir délibéré, décide que, suite aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10/07/1965 modifiée par la loi du 13/12/2000, la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire à partir de 1500 € HT, sauf urgence. Délégation au Conseil Syndical pour décider au cas par cas.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Clauses d'aggravation des charges (cf. Art. 1240 & suivants - Code Civil)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Pour une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les copropriétaires, l'assemblée générale prend acte et décide que, de manière générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires par la faute ou la négligence d'un copropriétaire, son occupant et ses préposés, toute personne de sa maison et toute personne intervenant pour son compte et à sa demande seront imputés à ce copropriétaire de plein droit.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 534 / 534 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 534 / 534 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : M/ME ROUSSEL/GIORGIS Brice, Sophie, (39)

La feuille de présence fait désormais référence à 573 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 2026 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Copropriétaires débiteurs

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Voir liste des débiteurs jointe à la convocation.

L'assemblée générale prend acte de la situation des copropriétaires débiteurs figurant à l'ordre du jour. Il est rappelé qu'en application de l'article 55 du décret du 17/03/1967 modifié, le syndic est dispensé de l'autorisation d'une assemblée générale pour les actions en recouvrement de créance.

Il est décidé de constituer un fonds auxiliaire d'un montant de 24.000,00 € destiné à couvrir le montant de la dette des débiteurs et les frais prévisionnels de recouvrement d'ici la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur ce point. L'assemblée décide le calendrier d'appel de fonds suivant : le 15/02/2024.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 232 / 431 tantièmes

FD

CLW
Ng

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 199 / 431 tantièmes
M/ME BELLOC Bernard, Martine, (28) représenté(e) par M. DUPRE FABRICE, MME BONNIN Cécile (28),
MME CONFORT Audrey (25), MME DE KERMABON GENEVIEVE (22), M. DUPRE FABRICE (40), MME
LIARD-WALINE Charlotte (28), MME THIA TUE KING YN JEANNE (28) représenté(e) par M. DUPRE
FABRICE

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 142 / 573 tantièmes
SCI 4 CAPITAINES PHARMACIE (80) représenté(e) par MME QUEMENER NELLY, M. DUCHESNE Jean-
Joel (36) représenté(e) par MME QUEMENER NELLY, M. PUECHBERTY OLIVIER (26) représenté(e) par M.
PUECHBERTY Jean-Marie

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 232 / 431 tantièmes.

**RESOLUTION 14 : Autorisation permanente accordée aux Services de Police Municipale et de
municipalité de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble Loi du 21/01/95**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale autorise de façon permanente, conformément aux termes de l'article L. 126-1 du Code de la Construction et l'habitation, les Services de Police Municipale et de municipalité, à pénétrer dans les parties communes intérieures et extérieures ainsi que le cas échéant dans les parkings souterrains, à toutes heures du jour ou de la nuit, de notre résidence sise : 96 rue Philippe de Girard, 75018 Paris.

L'expression « parties communes » fait référence à tous les espaces et locaux dont l'accès est commun aux habitants et situés à l'extérieur des domiciles particuliers, à savoir : halls d'entrée, locaux poubelle et vide-ordures, escaliers, sous-sols, locaux vélos collectifs, couloirs, caves non perspectives accessibles au public, parking, etc ...

Et ce, aussi souvent qu'il sera nécessaire que ce soit à la demande des résidents, des représentants de notre société ou à l'occasion des rondes de leurs équipes.

Pour ce faire, il sera remis au représentant de ce service tous les moyens d'accès utiles (clés, passes, bip...).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 542 / 573 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 31 / 573 tantièmes

M. DARNIEAUD ROMAIN (31)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 542 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Vote de principe de réalisation d'un diagnostic technique global

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Rappel de la loi :

Conformément au décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, certaines copropriétés ont désormais l'obligation de réaliser un diagnostic technique global (DTG) de la copropriété.

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Le DTG doit être réalisé dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété),
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

La réalisation du DTG est confiée à un tiers qui peut être une *personne morale* (ou groupement) ou personne physique disposant de compétences et diplômes fixés réglementairement.

Le diagnostic technique global (DTG) comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,

FD

En

CLW
NB

- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1^{re} assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation :

- la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

Après délibération, l'assemblée générale décide du principe de la réalisation d'un Diagnostic Technique Global et par conséquent mandate le syndic de faire chiffrer cette réalisation qui sera proposée au vote lors de la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 132 / 573 tantièmes
M. DARNIEAUD ROMAIN (31), STE ELOGIE - SIEMP (69), MME LECUYER LAETITIA (32)

Ont voté contre : 14 copropriétaires représentant 441 / 573 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 441 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Abondement du fonds de prévoyance travaux conformément à l'article 58 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24/03/2014

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Rappel de la loi :

Conformément au décret n°2016-1914 et l'arrêté du 27 décembre 2016 qui apportent des précisions sur les sommes exigibles chargées d'alimenter le fonds de travaux, depuis le 1^{er} janvier 2017, certaines copropriétés doivent mettre en place un fonds de travaux.

Ce fonds de travaux vise à anticiper le financement des travaux à faire sur la copropriété.

Il est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Cette cotisation est payée de la même façon que les provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées doivent être supérieures ou égales à 5 % du budget prévisionnel.

La constitution d'un fonds de travaux n'est toutefois pas obligatoire :

- lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots de copropriété et que le syndicat de copropriétaires décide de ne pas constituer le fonds par un vote en assemblée générale à l'unanimité,
- ou lorsque le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir. La dispense ne vaut alors que pour 10 ans.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot.

Après délibération, l'assemblée générale décide de provisionner, au titre du montant de la cotisation obligatoire du fonds de prévoyance travaux qui doit être supérieure ou égale à 5% du montant du budget prévisionnel pour l'exercice allant du :

- 01/01/2024 au 31/12/2024, une somme de 4100 € qui seront appelés en charges générales en même temps que les charges courantes trimestrielles.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 573 / 573 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 573 / 573 tantièmes.

FD

CLW

CLW
NQ

RESOLUTION 17 : Placement du fonds de prévoyance travaux

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'Assemblée Générale ayant pris acte de la constitution obligatoire d'un fonds de prévoyance travaux conformément au décret n°2016-1914 et l'arrêté du 27 décembre 2016, décide que les fonds seront versés sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que le compte principal spécialement affecté à cet usage.

L'assemblée prend acte que cette somme reste définitivement acquise au Syndicat des copropriétaires en cas de vente de lots.

Les intérêts produits par le placement des fonds reviendront au Syndicat des copropriétaires et seront affecté en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 573 / 573 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 573 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Saisie immobilière en vue de la vente des lots n°3 et n°129 appartenant à Monsieur MPUTU

Majorité : Titre

RESOLUTION 18.1 : Autorisation à donner au syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17/03/67, d'introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur MPUTU, propriétaire des lots n°3 et n°129



Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale, habilite le syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 de décret du 17/03/67, d'introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de : Monsieur MPUTU (lots n°3 et 129) débiteur de 22856.48 €, en vue de mettre en vente judiciairement les lots n°3 & 129 appartenant à Monsieur MPUTU copropriétaire dans l'immeuble sis 96 rue Philippe de Girard, 75018 Paris.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 573 / 573 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 573 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 18.2 : Fixation de la mise à prix des lots n°3 et n°129 à mettre en vente appartenant à Monsieur MPUTU copropriétaire dans l'immeuble sis 96 rue Philippe de Girard 75018 Paris.



Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Le syndic précise, à toutes fins utiles, concernant la fixation de la mise à prix, les éléments suivants :

La mise à prix doit tenir compte de la valeur du bien et doit être fixée à un prix inférieur à sa valeur, ceci pour attirer les acquéreurs, compte tenu de fait que l'adjudicataire doit non seulement payer le coût de l'adjudication, mais également :

- Le montant des frais de procédure et de publicité à la vente,
- Les droits d'enregistrement et de publication du jugement à la conservation des hypothèques qui sont de l'ordre de 10% (lesquels sont calculés sur le prix et les frais).

Il doit également être envisagé l'hypothèse où, aucun acquéreur ne s'étant présenté, le syndicat des copropriétaires resterait adjudicataire sur la mise à prix.

Dans ce cas de figure, le syndicat des copropriétaires devra consigner non seulement tout ou partie du prix, mais également s'acquitter des droits d'enregistrement et des frais de mutation à la conservation des hypothèques.

L'assemblée générale propose que la mise à prix des lots n°3 & 129 à mettre en vente appartenant à Monsieur MPUTU copropriétaire dans l'immeuble sis 96 rue Philippe de Girard, 75018 Paris, soit fixée à la somme de **35.000,00 €**.

FD

FR
CLW
NR

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 541 / 541 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 32 / 573 tantièmes (Vote par correspondance)
MME LECUYER LAETITIA (32)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 541 / 541 tantièmes.

RESOLUTION 18.3 : Détermination du montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur MPUTU (lots n°3 et n°129)

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

La créance n'est pas considérée comme douteuse à ce jour, le prix d'adjudication devant être suffisant pour régler la dette du syndicat des copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 541 / 541 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 32 / 573 tantièmes (Vote par correspondance)
MME LECUYER LAETITIA (32)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 541 / 541 tantièmes.

RESOLUTION 19 : Point d'information concernant l'affaire ASIF, appartement infiltrant situé au dessus du porche, lot n°5

Majorité : SansVote

- La procédure devant le Juge de l'exécution aux fins de liquidation de l'astreinte ordonnée par le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de PARIS à l'encontre de Monsieur Mohammad ASIF SHAHZAD

La procédure en liquidation d'astreinte et demande de nouvelle astreinte initiée par le Syndicat des Copropriétaires devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS est en cours.

Par ordonnance du 9 juillet 2018 rendue par le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de PARIS, Monsieur ASIF SHAHZAD a été condamné à autoriser l'accès de son appartement au Syndicat des copropriétaires, ainsi qu'à une entreprise de plomberie, afin de permettre l'exécution des travaux de réparation des installations sanitaires fuyardes, aux frais avancés du syndicat des copropriétaires, et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard.

Monsieur ASIF SHAHZAD a également été condamné à verser au Syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Or, Monsieur ASIF SHAHZAD n'ayant toujours pas laissé accès à son lot et ne répondant à aucune mise en demeure, le Syndicat des copropriétaires a initié une procédure devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS afin de solliciter la liquidation de l'astreinte prononcée par l'Ordonnance du 9 juillet 2018 et une demande de nouvelle astreinte.

A l'audience du 6 septembre 2023, le Juge de l'exécution a fait droit à la demande de renvoi de Monsieur ASIF SHAHZAD, afin de lui permettre de bénéficier de l'aide juridictionnelle.

L'affaire a été renvoyée au 30 octobre 2023.

A la dernière audience du 30 octobre 2023, Monsieur ASIF SHAHZAD a transmis ses conclusions la veille de l'audience, ne laissant ainsi pas la possibilité au Syndicat des copropriétaires d'y répliquer.

Dans ces circonstances, le Tribunal a renvoyé l'affaire au 24 janvier 2024 à 14 heures.

Pour l'heure, le Syndicat des copropriétaires doit répliquer aux dernières écritures de Monsieur ASIF SHAHZAD en vue de cette audience.

- La procédure de saisie immobilière, introduite par la Banque Postale, à laquelle le Syndicat des copropriétaires fait valoir la créance qu'il détient contre Monsieur Mohammad ASIF SHAHZAD

FD
CLW
NQ

Une procédure de saisie immobilière a été introduite par la Banque Postale, à laquelle le Syndicat des copropriétaires fait valoir la créance qu'il détient contre Monsieur ASIF SHAHZAD.

Cette procédure est en cours.

Le Syndicat des copropriétaires fait en effet valoir sa créance en exécution forcée des deux jugements obtenus à l'encontre de Monsieur ASIF SHAHZAD, savoir :

- Le jugement rendu le 12 février 2016 par le Juge de l'Exécution qui a liquidé l'astreinte prononcée par l'ordonnance de référé en date du 20 janvier 2014 (décision obtenue par le Cabinet Audineau)
- Le jugement de charges impayées rendu le 9 décembre 2014 par le Tribunal de Grande Instance de Paris, jugement obtenu par Me BOUCTOT.

Dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, par un jugement d'orientation rendu le 10 novembre 2022, le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS a autorisé la vente forcée des biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur ASIF SHAHZAD.

L'adjudication avait été fixée à l'audience du 2 mars 2023.

Monsieur ASIF SHAHZAD a interjeté appel dudit jugement et a été autorisé, suivant une ordonnance rendue le 22 décembre 2022, à assigner les parties devant la Cour d'appel de PARIS pour une audience du 31 mai 2023. Dans ces conditions, la BANQUE POSTALE a sollicité le report de la date de l'adjudication et suivant jugement en date du 2 février 2023, le Juge de l'exécution a renvoyé l'affaire à l'audience du 6 juillet 2023 aux fins de fixation d'une nouvelle date de vente au regard de l'état de la procédure d'appel.

Par un arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS du 29 juin 2023, Monsieur ASIF SHAHZAD a été débouté de sa demande de vente amiable et la Cour a confirmé le jugement d'orientation rendu le 10 novembre 2022.

A l'audience du 6 juillet 2023, le Juge de l'exécution a fait droit à la demande de renvoi de Monsieur ASIF SHAHZAD, afin de lui permettre de bénéficier de l'aide juridictionnelle.

L'affaire a été renvoyée au 31 août 2023 en vue de la fixation d'une nouvelle date d'audience d'adjudication. Le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS a mis l'affaire en délibéré au 30 novembre prochain.

Le cas échéant, si le Juge de l'exécution fait droit à la demande de la Banque Postale, une nouvelle date d'audience d'adjudication sera fixée.

En cas de vente des biens de Monsieur ASIF SHAHZAD, le cabinet Audineau en sera notifié.

A réception de la notification, une opposition sur le prix de vente devra être effectuée, afin de faire valoir la créance du Syndicat des copropriétaires, qui entrera en concurrence avec la créance de la Banque Postale.

RESOLUTION 20 : Habilitation à donner au syndic afin de faire liquider l'astreinte concernant l'affaire ASIF

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale habilite le syndic à faire liquider l'astreinte dans le cadre de l'affaire ASIF, faisant suite à l'Ordonnance du 9 juillet 2018.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 573 / 573 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 573 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 21 : Point d'information concernant la procédure SDC 96 RUE PHILIPPE DE GIRARD / SCI ETOILE DE FRANCE, excavation, lot n°140

Majorité : SansVote

Les débats judiciaires ont été clôturés selon Ordonnance du Juge de la mise en état rendue le 19 juin 2023.

FD
CLW
NQ

Néanmoins, l'audience de plaidoirie a été fixée à une date assez lointaine, à savoir le **24 avril 2024**, devant le Tribunal judiciaire de PARIS.

Le jugement devrait être rendu au début du mois de juin 2024, lequel sera communiqué par l'avocat de la copropriété, Me Albin Laigo Le Pors.

RESOLUTION 22 : A la demande de Monsieur PUECHBERTY, propriétaire du lot n°36 au bâtiment A, modification de l'état descriptif de division : création du lot N°152, un volume de combles + WC, puis création du lot N°153, réunion des lots N°36 et N°152, faisant suite à la 30ème résolution de l'assemblée générale du 07/02/2007

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Rappel de la résolution n°30 du procès-verbal de l'assemblée générale du 07/02/2007

"30 — A la demande de M. PUECHBERTY: Proposition de vendre à M. PUECHBERTY le lot n° 146 situé au dernier étage du bâtiment A et le lot n°145 situé au 5 étage du bâtiment A.

Ⓢ Résolution proposée au vote:

L'assemblée générale décide de vendre à M. PUECHBERTY le lot n°146 situé au dernier étage du bâtiment A et le lot n°145 situé au 5ème étage du bâtiment A pour un montant de 4600€.

Il est rappelé que les frais de mutation seront à la charge de M. PUECHBERTY.

L'assemblée générale soumet la vente de ce lot au fait qu'il soit rattaché à l'appartement adjacent.

Les frais de fermeture du local et de remise en état le cas échéant des parties communes seront à la charge exclusive de l'acquéreur. Une servitude de passage est assortie sur le lot n° 146 pour l'accès aux chutes eaux pluviales et eaux usées.

Ces travaux seront vérifiés par l'architecte de la copropriété et la responsabilité des personnes ayant généré des dégradations sur les parties communes de la copropriété pourra être recherchée.

L'assemblée générale mandate le syndic afin de faire procéder à la vente devant le notaire et à signer tous les actes.

La résolution est adoptée à la majorité de l'article 26."

Joint à la convocation

- Projet de modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, établi, par le Cabinet ERIC VERDIER, Géomètres-Experts, 1 voie Félix Eboué, 94000 Créteil, dossier N°11.22 Indice A en date du 16/01/2023
- Certificat Carrez

• L'assemblée générale approuve la nouvelle grille de répartition des charges et du nouvel état descriptif de division du Règlement de copropriété, selon le projet de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété établi par le Cabinet ERIC VERDIER, Géomètres-Experts, 1 voie Félix Eboué, 94000 Créteil, dossier N°11.22 Indice A en date du 16/01/2023, créant ainsi :

- Le lot N°152 pris de la façon suivante : volume de combles + WC devenus une partie de logement au bâtiment A, accès par le lot n°36, non concerné par la loi Carrez (Ht inf. à 1,80m), issu des parties communes, d'une superficie de 11,4 m² et ainsi former le lot N°153 :

- Le lot N°153 issu de la réunion des lots N°36 et le lot N°152 pour une unité d'habitation.

Autorisation donnée au syndic de faire toutes démarches et signer tous actes nécessaires à la publication du modificatif au règlement de copropriété, et notamment déposer au rang des minutes d'un notaire le nouvel état descriptif de division pour procéder à la publication à la Conservation des Hypothèques.

Les nouvelles répartitions ne seront appliquées qu'à partir de la publication à la Conservation des Hypothèques.

Tout frais à la charge du demandeur.

Honoraires syndic en sus.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 504 / 573 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 69 / 573 tantièmes

STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 504 / 573 tantièmes.

FD CLW
NR

RESOLUTION 23 : Confirmation de la cession de parties communes par le syndicat des copropriétaires : Proposition de rachat du futur lot N°152, issu des parties communes, volume de combles situé aux combles du bâtiment A, accès par le lot n°36, au profit Monsieur PUECHBERTY, propriétaire du lot N°36, faisant suite aux 14ème et 13ème résolutions de l'assemblée générale du 07/02/2007

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Rappel des résolutions n°13 et n°14 du procès-verbal de l'assemblée générale du 07/02/2007

"13 - Proposition de création de lot de copropriété et de la modification du règlement de copropriété idoine: WC commun situé au 5eme étage du bâtiment A. Décision de création du lot n° 145 selon plan joint (état existant et état projeté).

Ⓢ Résolution proposée au vote:

L'assemblée générale décide qu'il sera procédé à la création d'un lot désigné sous le n° 145 et correspondant au toilette commun situé au 5ème étage du bâtiment A.

Ce lot sera affecté de tantièmes spéciaux par bâtiment et de tantièmes généraux. Ces tantièmes seront déterminés par un spécialiste (géomètre-expert) et communiqué au syndic lors de la création du lot.

L'assemblée générale décide qu'il sera procédé à la modification du règlement de copropriété de manière à se conformer à la présente décision.

Il est rappelé que les frais de modificatif du règlement de copropriété, de publication et du géomètre expert seront à la charge de l'acquéreur au prorata du nombre de lots créés.

L'assemblée générale mandate le syndic afin de faire procéder à ce modificatif devant le notaire et à signer tous les actes.

La résolution est adoptée à la majorité de l'article 26.

14 - Proposition de création de lot de copropriété et de la modification du règlement de copropriété idoine: combles situés au dernier du bâtiment A. Décision de création du lot n° 146 selon plan joint (état existant et état projeté).

Ⓢ Résolution proposée au vote:

L'assemblée générale décide qu'il sera procédé à la création d'un lot désigné sous le n° 146 et correspondant aux combles situés au dernier étage du bâtiment A.

Ce lot sera affecté de tantièmes spéciaux par bâtiment et de tantièmes généraux. Ces tantièmes seront déterminés par un spécialiste (géomètre-expert) et communiqué au syndic lors de la création du lot.

L'assemblée générale décide qu'il sera procédé à la modification du règlement de copropriété de manière à se conformer à la présente décision.

Il est rappelé que les frais de modificatif du règlement de copropriété, de publication et du géomètre expert seront à la charge de l'acquéreur au prorata du nombre de lots créés.

L'assemblée générale mandate le syndic afin de faire procéder à ce modificatif devant le notaire et à signer tous les actes.

La résolution est adoptée à la majorité de l'article 26."

L'Assemblée Générale décide de:

- céder, moyennant un prix de 4.600,00 euros net vendeur, la partie commune suivante :

Volume de combles situé + WC soit une partie de logement au bâtiment A, accès par le lot n°36, non concerné par la loi Carrez, issu des parties communes, au profit de Monsieur PUECHBERTY afin que le lot n°36 puisse former une unité d'habitation avec le lot n°152 pour former un seul lot n°153.

- donner tout pouvoir au syndic pour la signature de l'acte de vente, faire toute déclaration, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile, faire publier le modificatif au règlement et généralement faire le nécessaire, en vue de l'exécution de cette décision aux frais du demandeur ;

L'assemblée générale fixe au temps passé le montant des honoraires du Syndic, conformément à son contrat.

L'assemblée générale décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété, sont à la charge du copropriétaire concerné.

FD
CLW
NR

L'assemblée générale prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit de la copropriété et reversé aux copropriétaires par le crédit de leurs comptes proportionnellement aux tantièmes actuels détenus sur les parties communes cédées.

Rappel des textes :

Article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « ... les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot. ... »

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 504 / 573 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 69 / 573 tantièmes

STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 504 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 24 : Point d'information concernant la mission de maîtrise d'œuvre selon la proposition de contrat de Monsieur Gobet, cabinet CHR ARCHITECTURE, concernant l'étude du projet d'extension du local poubelles + rénovation des ouvertures RDC de la loge

Majorité : *SansVote*

Joins à la convocation :

- Autorisation administrative
- DPGF de l'architecte
- Plan du futur local poubelles
- Photos annotées du futur local poubelles

L'accord du Service de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris a été obtenu dans le cadre du projet soumis par l'architecte.

La consultation auprès des entreprises a été initiée par l'architecte à la suite de l'accord administratif.

Le rapport d'appel d'offres sera transmis à la prochaine assemblée générale.

RESOLUTION 25 : Ratification des travaux de pose d'un robot de stockage et de distribution des médicaments au premier étage du lot n°1 appartenant à la SCI 4 CAPITAINES PHARMACIE

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Joins à la convocation :

- robot de pharmacie
- Etude pharmacie
- Plan des pieds porte latérale
- Détermination du poids

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du projet ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et délibéré
- Décide de ratifier les travaux suivants :
 - lots n°1 : pose d'un robot de stockage et de distribution des médicaments au premier étage du lot n°1 appartenant à la SCI 4 CAPITAINES PHARMACIE

Si des parties communes devaient être altérées du fait de ces travaux, il appartiendra à la SCI 4 CAPITAINES PHARMACIE, propriétaire du lot n°1, de les remettre en état. Cela s'étend sans se limiter aux enduits, peintures, etc...

L'assemblée générale autorise le Syndic à contrôler la bonne réalisation des travaux et à demander si cela lui semble utile l'assistance d'un homme de l'art.

Résultat du vote :

FD CLW N°9

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 504 / 504 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 69 / 573 tantièmes
STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 504 / 504 tantièmes.

RESOLUTION 26 : Travaux de réfection du RDC et de la cage d'escalier du bâtiment D

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Joint à la convocation :

- devis de la société ARAMIS N°23-37 pour 10.505,00 € TTC

L'assemblée Générale vote, pour travaux de réfection du RDC et de la cage d'escalier du bâtiment D, un budget s'élevant à 12.000,00 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

Auquel s'ajoutent :

les honoraires du syndic (5% HT du montant HT des travaux) d'un montant de 654,00 € TTC,

Soit montant total de l'opération : 11.159,00 € TTC.

L'assemblée générale décide de financer ces travaux avec le fonds de prévoyance travaux à hauteur de 0 €.

Soit montant total à appeler : 11.159,00 € TTC.

Les travaux débiteront à la date du 15/06/2024 et pour une durée estimée à deux semaines.

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT RUE », aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- le 15/04/2024 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : ...2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 32 / 542 tantièmes
MME LECUYER LAETITIA (32)
Ont voté contre : 15 copropriétaires représentant 510 / 542 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 31 / 573 tantièmes
M. DARNIEAUD ROMAIN (31)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 510 / 542 tantièmes.

RESOLUTION 27 : Honoraires sur travaux de réfection du RDC et de la cage d'escalier du bâtiment D

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Historique :

La loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 précise que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24,

FD
CLW
N°

25, 26 et 26-3 peuvent faire l'objet d'honoraires particuliers au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Dans le cadre des travaux de réfection du RDC et de la cage d'escalier du bâtiment D, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :
5% au titre de la gestion financière, administrative et comptable

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 32 / 542 tantièmes
MME LECUYER LAETITIA (32)
Ont voté contre : 15 copropriétaires représentant 510 / 542 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 31 / 573 tantièmes
M. DARNIEAUD ROMAIN (31)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 510 / 542 tantièmes.

RESOLUTION 28 : Travaux de sécurisation de l'immeuble : pose d'une serrure électromécanique sur la porte cochère ✓

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Joint à la convocation :

- devis de la société L'ARTISAN DE LA SERRURE N°I-23-01-15 pour 5.716,48 € TTC

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du marché, et après avoir délibéré, décide de l'exécution des travaux de sécurisation de l'immeuble : pose d'une serrure électromécanique sur la porte cochère, selon le devis de la société L'ARTISAN DE LA SERRURE présenté ci-dessus.

Auquel s'ajoutent :
les honoraires du syndic (3% HT du montant HT des travaux) d'un montant de 187,00 € TTC,

Soit montant total de l'opération : 5.903,48 € TTC.

L'assemblée générale décide de financer ces travaux avec le fonds de prévoyance travaux à hauteur de 5.903,48 €.

Soit montant total à appeler : 0,00 € TTC.

Les travaux débuteront à la date du 01/02/2024 et pour une durée estimée à 2 jours.

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- le 15/01/2024 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : ...2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 482 / 573 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 91 / 573 tantièmes
MME DE KERMABON GENEVIEVE (22), STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 482 / 573 tantièmes.

FD

CLW
N°

RESOLUTION 29 : Honoraires sur travaux de de sécurisation de l'immeuble : pose d'une serrure électromécanique sur la porte cochère

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Historique :

La loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 précise que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26 et 26-3 peuvent faire l'objet d'honoraires particuliers au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Dans le cadre des travaux de sécurisation de l'immeuble : pose d'une serrure électromécanique sur la porte cochère, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :
3% au titre de la gestion financière, administrative et comptable

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 482 / 573 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 91 / 573 tantièmes

MME DE KERMABON GENEVIEVE (22), STE ELOGIE - SIEMP (69)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 482 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 30 : Travaux de remplacement du système d'interphonie filaire par un système d'interphonie GSM avec abonnement

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Joins à la convocation :

- devis de la société PROTEC ELEC N°20213617 pour 3.152,75 € TTC
- Intratone abonnement
- Intratone platine
- devis de la société BIENLOIN N°DE1968 pour 3.327,50 € TTC

L'assemblée Générale vote, pour les travaux de remplacement du système d'interphonie filaire par un système d'interphonie GSM avec abonnement, un budget s'élevant à 3.300,00 euros TTC, elle mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

Auquel s'ajoutent :

les honoraires du syndic (3% HT du montant HT des travaux) d'un montant de 108 € TTC,

Soit montant total de l'opération : 3.408,00 € TTC.

L'assemblée générale décide de financer ces travaux avec le fonds de prévoyance travaux à hauteur de 3.408,00 €.

Soit montant total à appeler : 0,00 € TTC.

Les travaux débuteront à la date du 15/01/2024 et pour une durée estimée à 1 jour.

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- le 15/01/2024 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel des textes :

FD

a

CLW
M&Q

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : ...2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 386 / 471 tantièmes

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 85 / 471 tantièmes

M. DARNIEAUD ROMAIN (31), MME DE KERMABON GENEVIEVE (22), MME LECUYER LAETITIA (32)

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 102 / 573 tantièmes

MME DEJOIE Emmanuelle (7), STE ELOGIE - SIEMP (69), M. PUECHBERTY OLIVIER (26) représenté(e) par M. PUECHBERTY Jean-Marie

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 386 / 471 tantièmes.

RESOLUTION 31 : Honoraires sur travaux de remplacement du système d'interphonie filaire par un système d'interphonie GSM avec abonnement

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Historique :

La loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 précise que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26 et 26-3 peuvent faire l'objet d'honoraires particuliers au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Dans le cadre des travaux de remplacement du système d'interphonie filaire par un système d'interphonie GSM avec abonnement, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :
3% au titre de la gestion financière, administrative et comptable

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 386 / 471 tantièmes

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 85 / 471 tantièmes

M. DARNIEAUD ROMAIN (31), MME DE KERMABON GENEVIEVE (22), MME LECUYER LAETITIA (32)

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 102 / 573 tantièmes

MME DEJOIE Emmanuelle (7), STE ELOGIE - SIEMP (69), M. PUECHBERTY OLIVIER (26) représenté(e) par M. PUECHBERTY Jean-Marie

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 386 / 471 tantièmes.

RESOLUTION 32 : Accès en ligne sécurisé

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas dispenser le syndic de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble. Les informations et documents suivants seront disponibles par défaut : règlement de copropriété, modificatifs, plans, procès verbaux et convocations d'assemblées générales depuis au minimum 3 ans, comptabilité individuelle, diagnostics. Les identifiants et mots de passe de première connexion pour chaque copropriétaire sont disponibles auprès du syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 573 / 573 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 573 / 573 tantièmes.

RESOLUTION 33 : Questions diverses

Majorité : *Sans Vote*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 22h00.

Handwritten marks: a checkmark, the initials "FD", and the text "CLW N°9".

Président
M. DUPRE



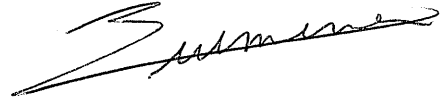
Scrutateur n°2
MME LIARD-WALINE



Secrétaire
M. MIGLIANICO représentant la SAS
RINALDI

S.A.S. RINALDI
Capital social : 166 866,67 euros
Syndic - Gérance - Transaction
5 Villa Gagliardini 75020 PARIS
tél. : 01 43 64 09 45 - RCS PARIS 909 876 112
www.cabinetrinaldi.fr

Scrutateur n°1
MME QUEMENER



LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

FD

W

CLW
N°

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 2 : Election des Scrutateurs de séance

Majorité : Titre

RESOLUTION 2.1 : Élection de MME QUEMENER NELLY

Majorité : Article24– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 2.2 : Élection de MME LIARD-WALINE Charlotte

Majorité : Article24– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 4 : Compte-rendu du Conseil syndical sur les missions et avis rendus au cours de l'exercice écoulé

Majorité : SansVote

RESOLUTION 5 : Détermination du jour ouvré de consultation par les copropriétaires des pièces se rapportant à la gestion du syndicat (Art. 18-1, loi du 10/07/1965).

Majorité : SansVote

RESOLUTION 6 : Approbation des comptes du Cabinet RINALDI du 01/01/2022 au 31/12/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 8 : Vote du budget prévisionnel 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical

Majorité : Titre

RESOLUTION 9.1 : Candidature : Madame DASSONVILLE

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.2 : Candidature : Monsieur DARNIEAUD

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.3 : Candidature : Madame DECHERY

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.4 : Candidature : Madame JAMA

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.5 : Candidature : Madame LECUYER

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.6 : Candidature : Madame MARZANO

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.7 : Candidature : Monsieur MENGUE

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.8 : Candidature : Madame POUFFET

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.9 : Candidature : Monsieur ROUSSEL

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 9.10 : Candidature : Monsieur TROTEL

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



5

FD
CIV
12/6

RESOLUTION 10 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire pour le syndic

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 11 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 12 : Clauses d'aggravation des charges (cf. Art. 1240 & suivants - Code Civil)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 13 : Copropriétaires débiteurs

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 14 : Autorisation permanente accordée aux Services de Police Municipale et de municipalité de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble Loi du 21/01/95

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 15 : Vote de principe de réalisation d'un diagnostic technique global

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 16 : Abondement du fonds de prévoyance travaux conformément à l'article 58 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24/03/2014

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 17 : Placement du fonds de prévoyance travaux

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 18 : Saisie immobilière en vue de la vente des lots n°3 et n°129 appartenant à Monsieur MPUTU

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 18.1 : Autorisation à donner au syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17/03/67, d'introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur MPUTU, propriétaire des lots n°3 et n°129

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 18.2 : Fixation de la mise à prix des lots n°3 et n°129 à mettre en vente appartenant à Monsieur MPUTU copropriétaire dans l'immeuble sis 96 rue Philippe de Girard 75018 Paris.

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 18.3 : Détermination du montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur MPUTU (lots n°3 et n°129)

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 19 : Point d'information concernant l'affaire ASIF, appartement infiltrant situé au dessus du porche, lot n°5

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 20 : Habilitation à donner au syndic afin de faire liquider l'astreinte concernant l'affaire ASIF

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 21 : Point d'information concernant la procédure SDC 96 RUE PHILIPPE DE GIRARD / SCI ETOILE DE FRANCE, excavation, lot n°140

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 22 : A la demande de Monsieur PUECHBERTY, propriétaire du lot n°36 au bâtiment A, modification de l'état descriptif de division : création du lot N°152, un volume de combles + WC, puis création du lot N°153, réunion des lots N°36 et N°152, faisant suite à la 30ème résolution de l'assemblée générale du 07/02/2007

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 23 : Confirmation de la cession de parties communes par le syndicat des copropriétaires : Proposition de rachat du futur lot N°152, issu des parties communes, volume de combles situé aux combles du bâtiment A, accès par le lot n°36, au profit Monsieur PUECHBERTY, propriétaire du lot N°36, faisant suite aux 14ème et 13ème résolutions de l'assemblée générale du 07/02/2007

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



FD
CLW
N°

RESOLUTION 24 : Point d'information concernant la mission de maîtrise d'œuvre selon la proposition de contrat de Monsieur Gobet, cabinet CHR ARCHITECTURE, concernant l'étude du projet d'extension du local poubelles + rénovation des ouvertures RDC de la loge

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 25 : Ratification des travaux de pose d'un robot de stockage et de distribution des médicaments au premier étage du lot n°1 appartenant à la SCI 4 CAPITAINES PHARMACIE

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 26 : Travaux de réfection du RDC et de la cage d'escalier du bâtiment D

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 27 : Honoraires sur travaux de réfection du RDC et de la cage d'escalier du bâtiment D

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 28 : Travaux de sécurisation de l'immeuble : pose d'une serrure électromécanique sur la porte cochère

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 29 : Honoraires sur travaux de de sécurisation de l'immeuble : pose d'une serrure électromécanique sur la porte cochère

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 30 : Travaux de remplacement du système d'interphonie filaire par un système d'interphonie GSM avec abonnement

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 31 : Honoraires sur travaux de remplacement du système d'interphonie filaire par un système d'interphonie GSM avec abonnement

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 32 : Accès en ligne sécurisé

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 33 : Questions diverses

Majorité : *Sans Vote*

a
CLW
N 8
FD