

AFFAIRE : [REDACTED] – [REDACTED]
Numéro RG : 25/00172

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Paris et par-devant nous,
Greffier,

SELARL BJA AVOCATS

Maître Adèle ORZONI

2 rue Louis David

75116 PARIS

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal d'assemblée générale du 15 mars 2022
- Procès-verbal d'assemblée générale du 02 mai 2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 23 avril 2025

Et Maître ORZONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**1 VILLARET DE JOYEUSE - 23210**

1 SQUARE VILLARET DE JOYEUSE, 75017, PARIS

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 1 SQUARE VILLARET DE JOYEUSE 3ème étage droite CHEZ M. ET MME KROOK 75017 PARIS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e): M. ou Mme MICHEL KROOK

POUR : 569 sur 569 tantièmes

CONTRE : 0 sur 569 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur: M. ou Mme LERBOURG NICOLAS/ ADAM AURELIE

POUR : 569 sur 569 tantièmes

CONTRE : 0 sur 569 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire: SAUTREAU Veronique

POUR : 569 sur 569 tantièmes

CONTRE : 0 sur 569 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **16** copropriétaires représentant **569** voix sur **756** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

ANTOINE	5 tantièmes
M. ou Mme BRUCKER Thomas	2 tantièmes
SARL BY KAY	3 tantièmes
Mme CHANU VIRGINIE	2 tantièmes
Mme CHEN CHUEN MI	54 tantièmes
Mme GILARDI MC GILL THERESE	51 tantièmes
STE JOYEUSE	3 tantièmes
Mme LAJUNIAS	52 tantièmes
SCI ROZMAN	2 tantièmes
Mme SIVILAY CHRISTINE	2 tantièmes
SZAREK	2 tantièmes
Mme TURRINI JOCELYNE	3 tantièmes
M. WARNECKE Christian	6 tantièmes

Soit un total de 187 voix

Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
6. QUITUS AU SYNDIC
7. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
8. QUITUS AU SYNDIC
9. DÉSIGNATION DU SYNDIC - PARIS RIVE DROITE
10. A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DE FONCIA PARIS RIVE DROITE, NOMINATION DU CABINET PLISSON IMMOBILIER
11. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 11.1. Candidature de AMAR / M. AMAR Claude
 - 11.2. Candidature de M. ou Mme KROOK MICHEL / Mme KROOK Florence
 - 11.3. Candidature de M. ou Mme LERBOURG NICOLAS/ ADAM AURELIE / Mme LERBOUR Aurélie
12. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
13. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
14. RATIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
15. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
16. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
17. POINT FAIT SUITE A L'ETUDE DE ENEDIS POUR LA REHABILITATION DE LA COLONNE MONTANTE ELECTRIQUE
18. A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL, INFORMATION SUR LE CONTRAT DE LA NOUVELLE GARDIENNE MADAME FATIMA TEIXERA
19. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

L'assemblée générale rappelle que le syndic n'a pas procédé à l'exécution des travaux d'ascenseur. Le syndic confirme que le SDC détient à ce jour la somme de 52 640,76 euros

L'assemblée générale rappelle au syndic que la gardienne est en place depuis le 1er janvier 2023. Le contrat a été signé le 16 aout 2023.

Le courrier de M° Charles AMAR en date du 7 mars 2023 adressé au siège de FONCIA est resté sans réponse.

Le syndic n'a pas respecté son engagement de tenir une assemblée par an et rappelle que l'assemblée générale 2023 statuant sur les comptes de 2022 n'a pas été tenue. Le syndic a proposé en janvier 2024 de tenir l'assemblée générale début 2024 mais le CS a souhaité ne faire qu'une assemblée générale.

L'assemblée générale rappelle que l'ancien gestionnaire ne répondait pas aux demandes durant les deux derniers exercices.

Certains copropriétaires ont reçu des relances sur les régularisations des comptes de l'année 2022 de la part du service contentieux alors que celles-ci sont exigibles au lendemain de l'assemblée ayant approuvé les comptes.

Les comptes de l'exercice 2022 ont été fournis en septembre 2023.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2022 (annexe 1),
- 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
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

POUR : 520 sur 520 tantièmes

CONTRE : 0 sur 520 tantièmes

ABSTENTIONS : 49 tantièmes PERRIN SYLVIANE (49)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour l'année 2022.

POUR : 0 sur 569 tantièmes

CONTRE : 569 sur 569 tantièmes BERDUGO (52), AMAR (49), CHEVALIER Marie-Christine (2), PERRIER François (3), KROOK MICHEL (51), MAMRUTH NOEMIE (49), DANGAIS Grégoire (2), VILLAJOIE (50), PERRIN SYLVIANE (49), KULICHENSKI WILLIAM (2), NUSEIBEH JOELLE MARIE THERESE (49), SCANDEL (54), LERBOURG NICOLAS/ ADAM AURELIE (57), LE BEC PATRICIA (2), AGOBIAN Corinne (49), BALLANDRAS Christophe (49)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2023 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2023 au 31/12/2023, 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
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

POUR : 569 sur 569 tantièmes

CONTRE : 0 sur 569 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

8. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 0 sur 569 tantièmes

CONTRE : 569 sur 569 tantièmes BERDUGO (52), AMAR (49), CHEVALIER Marie-Christine (2), PERRIER François (3), KROOK MICHEL (51), MAMRUTH NOEMIE (49), DANGAIS Grégoire (2), VILLAJOIE (50), PERRIN SYLVIANE (49), KULICHENSKI WILLIAM (2), NUSEIBEH JOELLE MARIE THERESE (49), SCANDEL (54), LERBOURG NICOLAS/ ADAM AURELIE (57), LE BEC PATRICIA (2), AGOBIAN Corinne (49), BALLANDRAS Christophe (49)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. DÉSIGNATION DU SYNDIC - PARIS RIVE DROITE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA PARIS RIVE DROITE, dont le siège social est 27 rue de Provence 75009 PARIS en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 18 mars 2024 jusqu'au 30 septembre 2025.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 0 sur 756 tantièmes

CONTRE : 569 sur 756 tantièmes BERDUGO (52), AMAR (49), CHEVALIER Marie-Christine (2), PERRIER François (3), KROOK MICHEL (51), MAMRUTH NOEMIE (49), DANGAIS Grégoire (2), VILLAJOIE (50), PERRIN SYLVIANE (49), KULICHENSKI WILLIAM (2), NUSEIBEH JOELLE MARIE THERESE (49), SCANDEL (54), LERBOURG NICOLAS/ ADAM AURELIE (57), LE BEC PATRICIA (2), AGOBIAN Corinne (49), BALLANDRAS Christophe (49)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

10. A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DE FONCIA PARIS RIVE DROITE, NOMINATION DU CABINET PLISSON IMMOBILIER

Majorité nécessaire : Article 25

Suite à la demande du conseil syndical par courrier du 28 février 2024.

Pièces annexes : Courrier du conseil syndical du 28 février 2024 et Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne le Cabinet PLISSON IMMOBILIER, dont le siège social est 34 rue Eugène Flachet. 75017 PARIS, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 3 mai 2024 jusqu'au 2 août 2025.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 569 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

11. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

11.1. Candidature de AMAR / M. AMAR Claude

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 569 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

11.2. Candidature de M. ou Mme KROOK MICHEL / Mme KROOK Florence

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 569 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

11.3. Candidature de M. ou Mme LERBOURG NICOLAS/ ADAM AURELIE / Mme LERBOUR Aurélie

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 569 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

12. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 1 500,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 569 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

13. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 3 000,00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 569 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14. RATIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

résolution :

L'assemblée générale décide de ratifier le budget de l'exercice à la somme de 100 600.00 euros.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 569 sur 569 tantièmes

CONTRE : 0 sur 569 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 110 000,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 569 sur 569 tantièmes

CONTRE : 0 sur 569 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

16. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux

- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 5 500,00 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 569 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 569 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

17. POINT FAIT SUITE A L'ETUDE DE ENEDIS POUR LA REHABILITATION DE LA COLONNE MONTANTE ELECTRIQUE

Le cabinet PLISSON prendra contact auprès du bureau d'éaude afin de faire un point technique sur place et en référera au conseil syndical.

18. A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL, INFORMATION SUR LE CONTRAT DE LA NOUVELLE GARDIENNE MADAME FATIMA TEIXERA

Pour rappel, Madame VIEIRA l'ancienne gardienne était en arrêt de maladie depuis de nombreux mois et son remplacement était assuré par son mari.

Pour des raisons personnelles, celui-ci a décidé de mettre fin à son contrat et a été remplacé par Madame TEIXERA dans le cadre d'un contrat à durée déterminée.

Madame VIERA nous a fait part fin novembre 2022 de son intention de faire valoir ses droits à la retraite.

Le conseil syndical nous a demandé d'établir à compter du 1er janvier 2023 un contrat de travail à Madame TEIXERA, identique à celui de Madame VIEIRA.

19. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 45.

Le président	
M. ou Mme Michel KROOK	

Le secrétaire	
SAUTREAU Veronique	

Le(s) scrutateur(s)	
M. ou Mme LERBOURG NICOLAS/ ADAM AURELIE	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

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



Fondée en 1975

Immobilière Sénéchal

9 RUE VILLEBOIS MAREUIL – 75017 PARIS

www.immobiliere-senechal.fr

accueil@immobiliere-senechal.fr

Tél. : 01.45.72.95.25

Réception uniquement sur rendez-vous
Du lundi au jeudi de 9H à 13H et de 14H à 18H, le vendredi jusqu'à 17H
Les locaux ne sont pas accessibles au public à mobilité réduite

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 15/03/2022**

A rappeler impérativement
N/Réf. : 446/AG3233

**Syndicat des Copropriétaires
1 SQUARE VILLARET DE JOYEUSE
75017 PARIS**

PARIS, le 15 mars 2022

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15/03/2022
COPROPRIETE 1 SQUARE VILLARET DE JOYEUSE
-75017 PARIS**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE QUINZE MARS A DIX-HUIT HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic STE SENECHAL par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) **NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE** *Majorite Simple*
- 2) **NOMINATION DES SCRUTATEURS DE SEANCE** *Majorite Simple*
- 3) **NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE** *Majorite Simple*
- 4) **COMPTE-RENDU ACTIVITE CONSEIL SYNDICAL** *Sans Vote*
- 5) **APPROBATION DU DECOMPTE TRAVAUX CE - REMPLI COLLECTEUR ET DESCENTE EU** *Majorite Simple*
- 6) **COMPTES: PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021** *Majorite Simple*
- 7) **QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 31/12/2021** *Majorite Simple*
- 8) **DETERMINATION DU MONTANT DES TRAVAUX ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE** *Majorite Absolue*
- 9) **FIXATION DE LA LIMITE FINANCIERE POUR APPEL A LA CONCURRENCE** *Majorite Absolue*
- 10) **FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023** *Majorite Simple*
- 11) **INFORMATION SUR DEFAILLANTS** *Sans Vote*
- 12) **REEVALUATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE** *Majorite Simple*
- 13) **CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE** *Majorite Absolue*
- 14) **PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES** *Majorite Simple*
- 15) **ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX D ASSEMBLEES GENERALES** *Sans Vote*
- 16) **MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE SUITE AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN**
 - 16-1) **RAPPEL DES DISPOSITIONS** *Majorite Simple*
 - 16-2) **REALISATION D'UN AUDIT JURIDIQUE** *Majorite Absolue*
- 17) **TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE ET MODERNISATION DE L ASCENSEUR** *Majorite Simple*
 - 17-1) **Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus** *Majorite Simple*
 - 17-2) **Décision à prendre sur le suivi des travaux par un bureau de contrôle** *Majorite Simple*
 - 17-3) **Décision à prendre sur les honoraires du Syndic** *Majorite Simple*
 - 17-4) **Modalités de financement des travaux** *Majorite Simple*

- 18) CHAUFFAGE : REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE EXISTANTE PAR UNE CHAUDIERE GAZ**
- 18-1) A défaut de choix de l'Entreprise, délégation au Conseil Syndical du choix des Entreprises *Majorite Absolue*
 - 18-2) Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus *Majorite Simple*
 - 18-3) Décision à prendre sur le suivi des travaux par le Cabinet GIFFARD *Majorite Simple*
 - 18-4) Décision à prendre sur les honoraires du Syndic *Majorite Simple*
 - 18-5) Modalités de financement des travaux *Majorite Simple*
- 19) ESCALIER PRINCIPAL : TRAVAUX DE PEINTURE DE L'ESCALIER PRINCIPAL**
- 19-1) Décision à prendre sur le choix des entreprises *Majorite Simple*
 - 19-2) A défaut de choix de l'Entreprise, délégation au Conseil Syndical du choix des Entreprises *Majorite Absolue*
 - 19-3) Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus *Majorite Simple*
 - 19-4) Décision à prendre sur les honoraires du Syndic *Majorite Simple*
 - 19-5) Modalités de financement des travaux *Majorite Simple*
- 20) ESCALIER DE SERVICE : TRAVAUX DE PEINTURE DE L'ESCALIER DE SERVICE**
- 20-1) Décision à prendre sur le choix des entreprises *Majorite Simple*
 - 20-2) A défaut de choix de l'Entreprise, délégation au Conseil Syndical du choix des Entreprises *Majorite Absolue*
 - 20-3) Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus *Majorite Simple*
 - 20-4) Décision à prendre sur les honoraires du Syndic *Majorite Simple*
 - 20-5) Modalités de financement des travaux *Majorite Simple*
- 21) SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT POUR LA DESINSECTISATION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE** *Majorite Absolue*
- 22) INFORMATION SUR LE COUT A TITRE PREVENTIF, DU DEPART A LA RETRAITE DE LA GARDIENNE ET FINANCEMENT A PREVOIR** *Majorite Simple*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

Après ouverture de la séance à **18H06**, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés MME BERDUGO (52), MLE CHEVALIER Marie-Christine (2), M/ME KROOK MICHEL (51), MME AGOBIAN Corinne (49), M. DANGAIS Grégoire (2), M AMAR CLAUDE (49), M D'ALBERTI DELLA BRIGA THEODORE (49) MME FLEURY NATHALIE représenté par M D'ALBERTI DELLA BRIGA THEODORE (3), M/ME MAMRUTH représenté par M AMAR CLAUDE (49), MME NUSEIBEH JOELLE MARIE THERESE représenté par M D'ALBERTI DELLA BRIGA THEODORE (49), M/ME SCANDEL représenté par MME AGOBIAN Corinne (54)
Soit 11 copropriétaires représentant 409/756^{èmes} tantièmes.

Sont absents M ANTOINE MARC (5), M/ME BRUCKER Thomas (2), MME CHANU VIRGINIE (2), MME CHEN CHUEN MI (54), MME GILARDI MC GILL THERESE (51), IND GOROKHOFF (54), STE JOYEUSE (3), M/ME KULICHENSKI WILLIAM (2), MME LAJUNIAS (52), MME LE BEC PATRICIA (2), M PERRIER FRANCOIS (3), SCI ROZMAN (2), MME SIVILAY CHRISTINE (2), M SZAREK JEREMY (2), MME TURRINI JOCELYNE (55), SCI VILLAJOIE (50), M. WARNECKE Christian (6)
Soit 17 copropriétaires absents représentant 347 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION N°1 : NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

M. D'ALBERTI est élu Président de séance.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°2 : NOMINATION DES SCRUTATEURS DE SEANCE

MME BERDUGO représentante de la SCI VILLARET DE JOYEUSE est élu(e) Scrutateur(rice).

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°3 : NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

M.SENECHAL représentant le Cabinet STE SENECHAL, est élu au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

RESOLUTION N°4 : COMPTE-RENDU ACTIVITE CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale prend acte du compte rendu d'activité oral du Conseil Syndical.

RESOLUTION N°5 : APPROBATION DU DECOMPTE TRAVAUX CE - REMPLT COLLECTEUR ET DESCENTE EU

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis du conseil syndical, et pris connaissance des documents joints à la convocation et avoir délibéré, approuve les comptes travaux de l'article 14-2 (CE – DECOMPTE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU COLLECTEUR ET DE LA DESCENTE EU), arrêtés à la somme de 26 957,00 € TTC au titre des dépenses et 19 930,71 € TTC au titre des recettes, faisant état d'un déficit de 7 026,29 € TTC tant en leur forme, teneur et imputation.

Elle en fixe la date d'exigibilité du solde à la date du jour de la tenue de l'assemblée générale.

Les charges seront réparties entre les copropriétaires en fonction tant de la législation que des dispositions du règlement de copropriété.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°6 : COMPTES: PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du conseil syndical, et pris connaissance du relevé général des dépenses, de l'état financier, et annexes joints à la convocation et constatant :

- Que le montant total des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021. est de 113 674,46 € TTC
- Que le montant de la trésorerie au 31 décembre 2021 s'élève à 37 714,59 € TTC

Approuve les comptes et autorise le syndic à procéder à la répartition et à la transmission à chaque copropriétaire.

Les charges seront réparties entre les copropriétaires en fonction tant de la législation que des dispositions du règlement de copropriété.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret du 27 mai 2004, le trop ou le moins perçu sur provisions faisant suite à la régularisation des charges est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°7 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 31/12/2021

L'Assemblée Générale donne quitus à l'IMMOBILIERE SENECHAL, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2021.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°8 : DETERMINATION DU MONTANT DES TRAVAUX ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

L'assemblée générale, en application de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 81 de la loi « SRU » n°2000-1208 du 13 décembre 2000, après en avoir délibéré décide de fixer à 3 000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 409/756 tantièmes.

RESOLUTION N°9 : FIXATION DE LA LIMITE FINANCIERE POUR APPEL A LA CONCURRENCE

L'assemblée générale, en application de l'article 21 modifié, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, après en avoir délibéré décide de fixer à :

- 3 000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est, sauf urgence, obligatoire pour des prestations à caractère matériel,

- 3 000,00 € HT le montant des marchés ou contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est, sauf urgence, obligatoire pour des prestations à caractère intellectuel objet d'une facturation d'honoraires.

Disposition particulières pour les diagnostics techniques obligatoires : l'assemblée autorise par avance le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical, à souscrire toute convention à faire ratifier par l'assemblée suivante, pour faire réaliser tous nouveaux diagnostics qui seraient prescrits par de nouvelles lois et règlements, au cours de l'exercice.

Disposition particulières pour les Contrats d'assurance : l'assemblée autorise également par avance le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical à souscrire ou renouveler éventuellement le contrat d'assurance de l'immeuble auprès de tout intermédiaire en cas de résiliation en cours d'exercice à l'initiative de l'assureur.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 409/756 tantièmes.

RESOLUTION N°10 : FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023

L'assemblée adopte le budget établi par le syndic et joint à la convocation de la présente assemblée pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 par le Syndic d'un montant de 100 600,00 €, budget qui fera l'objet de 4 appels provisionnels. L'échéance des appels provisionnels est fixée au 1er jour de chaque trimestre. Ceux-ci sont payables à cette date, et ce indépendamment de toute question ou demande d'information formulées relatives aux dépenses réparties, et sans pouvoir se prévaloir de toute condition préalable en dehors bien entendu de l'erreur manifeste et incontestable.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°11 : INFORMATION SUR DEFAILLANTS

Le Syndic informe que suite aux modifications de l'article 29-1 A de la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965 par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi ALUR, il est fait désormais **obligation au syndic de saisir le juge afin de placer la copropriété sous administration provisoire** dès lors que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis et notamment lorsque les comptes font apparaître un taux de 25 % de charges impayées (pour les copropriétés de moins de 200 lots) ou de 15 % de charges impayées (pour celles de plus de 200 lots).

Le coût élevé de cette mise en administration provisoire (honoraires de l'administrateur, frais de procédure...) conduit dans l'intérêt commun, à mettre en œuvre un processus rigoureux et contraignant dès le premier impayé.

Dans ce cadre, le syndic informe l'assemblée qu'il sera systématiquement procédé après relances et mises en demeure d'avocat restées infructueuses, aux poursuites nécessaires comme prévu dans les termes de l'article 19-2 de la loi sur la copropriété du 10 Juillet 1965 modifié par la Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000 stipulant "*A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent*

immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire" et de l'article 10-1 alinéa 1 "Par dérogation du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire".

Le Syndic, sans décision préalable de l'assemblée, engagera une procédure accélérée avec déchéance du terme.

Tout copropriétaire qui serait en difficulté financière est prié d'en avertir son Syndic afin qu'il soit convenu d'un échéancier de règlement des charges dues et ce dans le but d'éviter toute relance et tout contentieux.

RESOLUTION N°12 : REEVALUATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

Dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale prend note que le montant actuel de l'avance permanente de trésorerie est de 15 833,35 €.

Cette avance doit toujours égale ou inférieure à 1/6ème du budget de charges courantes.

L'Assemblée, après avoir entendu les informations du Syndic, maintient l'avance de trésorerie permanente à 15 833,35 €.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°13 : CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Selon l'article 14.-2 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi S.R.U. du 13 Décembre 2000, la constitution d'un fonds de travaux est rendue obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017. Son montant ne peut être inférieur à 5.00 % du budget annuel de la copropriété. Les sommes versées au titre de ce fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires, et en conséquence la cession d'un lot ne donnera pas lieu à remboursement.

L'assemblée décide de constituer un fonds de travaux représentant 5 % du budget prévisionnel annuel et prend note que les sommes devant constituer ce fonds de travaux seront appelées aux copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de charges communes générales en 4 appels dont l'échéance est fixée au 1^{er} jour de chaque trimestre et payable à cette date.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 409/756 tantièmes.

RESOLUTION N°14 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze, mise à disposition sans frais par Foncia, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

En cas d'adoption de cette résolution, la participation à distance sera possible dès la prochaine assemblée générale.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°15 : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX D ASSEMBLEES GENERALES

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967. Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

La fermeture de l'extranet SENECHAL est prévue pour le mois de juin 2022 et il vous sera alors possible d'accéder à votre espace sécurisé Myfoncia.

RESOLUTION N°16 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE SUITE AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN

RESOLUTION N°16-1 : RAPPEL DES DISPOSITIONS

Le syndic rappelle que la loi ELAN, dans son article 209, a précisé que :

- **Concernant les parties communes spéciales** :
« La création des parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles (modification de l'article 6.2 de la loi de 1965)
- **Concernant les parties communes spéciales et parties communes à jouissance exclusive** :
« L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété (modification de l'article 6.4 de la loi de 1965)

En conséquence, tous les règlements de copropriété doivent être mis en conformité avant le 23/11/2021 afin que ces dispositions soient appliquées (le délai sera certainement prolongé du fait de la crise sanitaire rendant difficile les décisions).

Il est toutefois nécessaire et urgent de réaliser un audit de règlement de copropriété de l'immeuble.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 407 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°16-2 : REALISATION D'UN AUDIT JURIDIQUE

Les copropriétaires prennent connaissance de la proposition de la Sté NOMAD PROCESS, jointe à la présente convocation, quant à la réalisation d'un audit juridique (CAS 1 ou 2 de la proposition selon le résultat de l'étude).

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 405 tantièmes

MME BERDUGO (52), M/ME KROOK MICHEL (51), MME AGOBIAN Corinne (49), M AMAR CLAUDE (49), M D'ALBERTI DELLA BRIGA THEODORE (49) MME FLEURY NATHALIE représenté par M D'ALBERTI DELLA BRIGA THEODORE (3), M/ME MAMRUTH représenté par M AMAR CLAUDE (49), MME NUSEIBEH JOELLE MARIE THERESE représenté par M D'ALBERTI DELLA BRIGA THEODORE (49), M/ME SCANDEL représenté par MME AGOBIAN Corinne (54)

Abstention : 1 copropriétaire représentant 2 tantièmes

M. DANGAIS

N'a pas voté : 1 copropriétaire représentant 2 tantièmes

Mle CHEVALIER

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 405/756 tantièmes.

RESOLUTION N°17 : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE ET MODERNISATION DE L'ASCENSEUR

Lors de l'Assemblée Générale du 22 septembre 2020 les copropriétaires ont voté en résolution N° 17 des travaux auprès de la société MCA pour la somme de 12 620,00 €uros HT soit la somme de 13 882,00 €uros.

Ces travaux ont déjà été financés selon la résolution 17.5.

La société MCA n'a pas été en mesure de réaliser ces travaux car il est impératif d'entreprendre les travaux selon le devis qui été également proposé pour la somme de 27 450,00 €uros HT, soit 30 195,00 €uros TTC.

Nous rappelons également que pour le suivi de ces travaux il avait été décidé de confier cette mission à la société ABMS selon proposition d'honoraires en date du 24 janvier 2020, fixant ses honoraires sur la base de 8,5 % HT du montant HT des travaux.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation de la Société MCA
- Dans la mesure où l'entreprise MCA n'a pas été en mesure de démarrer les travaux votés lors de la précédente Assemblée Générale, il est demandé au cabinet ABMS de bien vouloir faire un tour de table avec l'ensemble des entreprises consultées initialement afin de recevoir leurs meilleures offres ainsi que les dates et délais d'exécution des travaux.

Décide de procéder à la réalisation des travaux de modernisation de l'ascenseur pour un montant maximum de 30 195,00 € TTC, avec l'entreprise la mieux disante suite à la consultation complémentaire qui sera réalisée par ABMS au lendemain de cette assemblée générale.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 72450 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 72450/72450 tantièmes.

RESOLUTION N°17-1 : Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus

L'assemblée générale adopte en outre un budget complémentaire pour imprévus d'un montant de 10 % HT du montant total HT des travaux votés.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 72450 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 72450/72450 tantièmes.

RESOLUTION N°17-2 : Décision à prendre sur le suivi des travaux par un bureau de contrôle

L'Assemblée Générale décide de confier à la société ABMS, le suivi de ces travaux selon proposition d'honoraires en date du 24/01/2020, fixant ses honoraires sur la base de 8,5 % HT du montant HT des travaux.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 72450 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 72450/72450 tantièmes.

RESOLUTION N°17-3 : Décision à prendre sur les honoraires du Syndic

L'assemblée adopte les honoraires sur travaux à percevoir par le syndic pour les travaux votés par la présente assemblée, à savoir,

- 2.50 % HT sur le montant HT des travaux en cas d'intervention d'un maître d'œuvre
- ~~— 5.00 % HT sur le montant HT des travaux sans intervention d'un maître d'œuvre~~
- ~~— au temps passé, facturé à la vacation pour la présence aux réunions de chantier et la réception des travaux.~~

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 72450 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (72450/72450 tantièmes).

RESOLUTION N°17-4 : Modalités de financement des travaux

- Date de réalisation des travaux :

L'assemblée générale fixe la date prévisionnelle de démarrage des travaux au 01/07/2022 sous réserve de la disponibilité de l'entreprise) et du règlement par les copropriétaires des appels provisionnels travaux aux échéances fixées par la présente assemblée.

La durée prévisionnelle du chantier est de 6 semaines.

- Appels de fonds- grilles de charges

Le coût des travaux, sera réparti, conformément au règlement de copropriété, sur la base des charges ascenseur.

- Appels de fonds – date d'exigibilité et répartition :

L'assemblée générale décide de financer les travaux par 2 appels de fonds dont elle fixe la date d'exigibilité aux dates suivantes :

- 01/07/2022 pour 50 %
- 01/10/2022 pour 50 %

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 72450 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 72450/72450 tantièmes.

RESOLUTION N°18 : CHAUFFAGE : REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE EXISTANTE PAR UNE CHAUDIERE GAZ

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des informations rappelées par le syndic conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Décide de réaliser les travaux de rénovation de la chaufferie tels que proposés par le Cabinet GIFFARD dans son étude du 15 septembre 2020.

Trois devis sont présentés :

- ENTREPRISE ALBASINII	123 739,50 Euros TTC
- ENTREPRISE AMITEF	115 625,10 Euros TTC
- ENTREPRISE DELOSTAL	143 515,08 Euros TTC

Ces devis seront réactualisés en fonction de vote de la résolution et sous le contrôle du Cabinet GIFFARD.

L'assemblée générale des copropriétaires décide de reporter cette résolution à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Il a par ailleurs été décidé que le conseil syndical se rencontre pour réévaluer la situation et voir auprès de la société ALBASINI ce qu'il est envisageable.

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 552 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 552/966 tantièmes.

RESOLUTION N°18-1 : A défaut de choix de l'Entreprise, délégation au Conseil Syndical du choix des Entreprises

Sans objet

RESOLUTION N°18-2 : Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus

Sans objet

RESOLUTION N°18-3 : Décision à prendre sur le suivi des travaux par le Cabinet GIFFARD

Sans objet

RESOLUTION N°18-4 : Décision à prendre sur les honoraires du Syndic

Sans objet

RESOLUTION N°18-5 : Modalités de financement des travaux

Sans objet

RESOLUTION N°19 : ESCALIER PRINCIPAL : TRAVAUX DE PEINTURE DE L'ESCALIER PRINCIPAL

L'assemblée générale des copropriétaires décide de reporter cette résolution à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale. Un devis paraît incomplet et il va falloir développer le sujet pour éventuellement prévoir des travaux à l'automne qui pourraient se voter par une assemblée générale extraordinaire.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 407 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°19-1 : Décision à prendre sur le choix des entreprises

Sans objet

RESOLUTION N°19-2 : A défaut de choix de l'Entreprise, délégation au Conseil Syndical du choix des Entreprises

Sans objet

RESOLUTION N°19-3 : Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus

Sans objet

RESOLUTION N°19-4 : Décision à prendre sur les honoraires du Syndic

Sans objet

RESOLUTION N°19-5 : Modalités de financement des travaux

Sans objet

RESOLUTION N°20 : ESCALIER DE SERVICE : TRAVAUX DE PEINTURE DE L'ESCALIER DE SERVICE

L'assemblée générale des copropriétaires décide de reporter cette résolution à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Il est demandé au syndic de faire réaliser un nettoyage complet de l'escalier de service par une entreprise. Cette intervention sera financée en charges courantes et réparties en charges communes générales.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 407 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

RESOLUTION N°20-1 : Décision à prendre sur le choix des entreprises

Sans objet

RESOLUTION N°20-2 : A défaut de choix de l'Entreprise, délégation au Conseil Syndical du choix des Entreprises

Sans objet

RESOLUTION N°20-3 : Adoption d'un budget complémentaire pour imprévus

Sans objet

RESOLUTION N°20-4 : Décision à prendre sur les honoraires du Syndic

Sans objet

RESOLUTION N°20-5 : Modalités de financement des travaux

Sans objet

RESOLUTION N°21 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT POUR LA DESINSECTISATION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE

Le syndic propose de souscrire un contrat de désinsectisation des parties communes et privatives de l'immeuble.

Pour ce faire, le syndic propose :

- De souscrire un contrat auprès de la société AB3D pour la somme de 625,74 €uros HT soit un montant de 688,32 €uros TTC alors que le contrat pour l'année 2021 s'élevait à la somme de 840,39 €uros auprès de la société CHRISTAL.

L'Assemblée Générale décide de résilier le contrat en cours auprès de l'entreprise CHRISTAL à sa prochaine échéance et de le remplacer par la société AB3D.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 409 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 409/756 tantièmes.

RESOLUTION N°22 : INFORMATION SUR LE COUT A TITRE PREVENTIF, DU DEPART A LA RETRAITE DE LA GARDIENNE ET FINANCEMENT A PREVOIR

L'Assemblée Générale prend connaissance de la simulation du coût du départ à la retraite de la gardienne.

Il est ici précisé qu'il s'agit d'une simulation à titre préventif permettant d'anticiper la dépense et que la gardienne n'a, à ce jour, ni démissionné, ni fait part d'un quelconque désir de quitter la copropriété et ne fait, en outre, pas l'objet de mesures visant à le remercier de ses fonctions.

L'assemblée Générale décide de ne pas financer le cout estimé du départ à la retraite de la gardienne.

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 407 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 409/409 tantièmes.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20h45.

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 de DEUX 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. ».

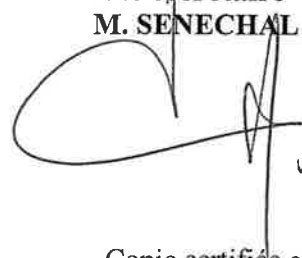
Le président
M.



Le(s) scrutateur(s)
M.



Le secrétaire
M. SENECHAL



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 23/04/2025 à 17h00

pour 1 SQUARE VILLARET DE JOYEUSE (709)

1 Square Villaret de Joyeuse 75017 PARIS 17

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **PLISSON IMMOBILIER** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer **Chez Mme KROOK au 1 Square Villaret de Joyeuse 75017 PARIS** sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 2. Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
- 3. Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 4. Information du Cabinet PLISSON IMMOBILIER** - Sans majorité
- 5. Rapport d'activité du Conseil Syndical** - Sans majorité
- 6. Approbation des comptes de l'exercice comptable 2024** - Majorité simple (Art. 24)
- 7. Quitus au Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
- 8. Désignation du CABINET PLISSON IMMOBILIER** - Majorité absolue (Art. 25)
- 9. Désignation des membres du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 10. Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 11. Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence des entreprises** - Majorité absolue (Art. 25)
- 12. Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 13. Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours** - Majorité simple (Art. 24)
- 14. Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
- 15. Point d'information – Travaux de mise en conformité et de modernisation des ascenseurs** - Sans majorité
- 16. Mise en conformité du règlement de copropriété - article 209 II - Loi du 21 février 2022 - Diagnostic préalable des documents du Syndicat des Copropriétaires** - Majorité simple (Art. 24)
- 17. Point d'information : Rappel du fait que l'escalier principal ne doit pas être utilisé par des ouvriers ni pour le passage des matériaux et matériels et que pour ceux qui auraient condamnées leur porte de service, l'accès devra se faire par les fenêtres.** - Sans majorité
- 18. Décision à prendre concernant le diagnostic technique global** - Majorité simple (Art. 24)
- 19. Travaux de réfection de la cage d'escalier principal - majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.1. Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.2. Mandat au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 19.3. Mandat au conseil syndical pour le choix de la couleur de la peinture** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.4. Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.5. Date de démarrage** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.6. Modalités du financement** - Majorité simple (Art. 24)
- 20. Travaux de remplacement des tapis d'escalier - majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.1. Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.2. Mandat au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 20.3. Mandat au conseil syndical pour le choix de modèle du tapis** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.4. Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.5. Modalités du financement** - Majorité simple (Art. 24)

20.6. Date de démarrage - Majorité simple (Art. 24)

21. Réhabilitation et le renouvellement de la colonne montante électrique - Majorité simple (Art. 24)

21.1. Accord de principe pour le renouvellement de la colonne montante électrique - Majorité simple (Art. 24)

21.2. Prévision des travaux de dévoiement des conduits et autres interventions annexes - Majorité simple (Art. 24)

21.3. Honoraires Syndic - Double majorité (Art. 26)

21.4. Modalités de financement - Double majorité (Art. 26)

21.5. Date de démarrage - Double majorité (Art. 26)

22. Clause d'aggravation des charges - Majorité absolue (Art. 25)

23. Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Loi du 25/11/2021) - Majorité absolue (Art. 25)

24. Questions diverses - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : M. et Mme AMAR Claude (49), SCI BERDUGO P/O LA SCI VILLARET DE JOYEUSE (52), M. BOVER SANCHEZ Juan-Pedro (3), SOCIETE JOYEUSE (3), Mme ou M. KROOK Michel / Florence (51), Mme ou M. LERBOURG Nicolas (57), Mme PERRIN Sylviane (49), VILLAJOIE (50)

Soit 8 / 29 copropriétaires, représentant 314 / 756 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : M. NUSEIBEH JOELLE Marie Therese (49) [rep. M. et Mme AMAR Claude]

Soit 1 / 29 copropriétaires, représentant 49 / 756 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : Mme MAMRUTH Noemie (49), M. WARNECKE Christian (6)

Soit 2 / 29 copropriétaires, représentant 55 / 756 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme AGOBIAN Corinne (49), M. [REDACTED] (5), M. BALLANDRAS Christophe (49), Mme ou M. BRUCKER Thomas (2), SARL BY KAY (3), M. CHEN CHUEN MI POUR L'INDIVISION CHEN (54), Mme CHEVALIER Marie-Christine (2), M. DANGAIS Grégoire (2), Mme DUKAN- BOUGIVAL Sarah (2), Mme GILARDI MC GILL THERESE (51), Mme ou M. KULICHENSKI William (2), Mme LAJUNIAS (52), Mme LE BEC Patricia (2), M. PERRIER Francois (3), SCI ROZMAN (2), Mme ou M. SCANDEL (54), Mme SIVILAY Christine (2), M. SZAREK Jeremy (2)

Soit 18 / 29 copropriétaires, représentant 338 / 756 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 11 copropriétaires sur 29 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 418 / 756 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance	ELEC
-----------------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition : Mme KROOK Florence

Résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance Mme KROOK Florence

Il est procédé à un vote pour Mme KROOK Florence

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs	ELEC
----------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Propositions : Mme LERBOURG Aurélie, Mme BERDUGO Chantal

Résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutatrices de séance Mme LERBOURG Aurélie, Mme BERDUGO Chantal.

Il est procédé à un vote pour Mme LERBOURG Aurélie

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour BERDUGO Chantal

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance	ELEC
------------------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition : M. DA ROCHA JOHNNY

Résolution : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée Générale désigne le cabinet PLISSON IMMOBILIER représenté par M. DA ROCHA JOHNNY

Il est procédé à un vote pour M. DA ROCHA JOHNNY

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

4 Information du Cabinet PLISSON IMMOBILIER	NON VOTE
---	----------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : Nous vous informons que Karen Plisson quittera à compter du 30 Juin 2025 la structure Plisson Immobilier pour des raisons personnelles.

Le cabinet Plisson Immobilier continue toutefois d'exister en tant que tel. Il devient désormais une filiale du groupe ATRIUM, dans le cadre d'un changement d'actionariat.

Cette évolution n'a aucune incidence sur la gestion de votre copropriété :

- Les équipes en place restent inchangées,

- Votre gestionnaire et vos interlocuteurs habituels conservent leurs fonctions,
- L'activité du cabinet se poursuit sous l'enseigne Plisson Immobilier.

Point d'information sans vote.

5 Rapport d'activité du Conseil Syndical	NON VOTE
---	----------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : L'Assemblée Générale prend acte du rapport écrit du conseil syndical joint à la convocation.

Point d'information sans vote.

6 Approbation des comptes de l'exercice comptable 2024	VOTE
---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Préalablement au vote, le Conseil Syndical rapporte à l'Assemblée Générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'Assemblée Générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 117 877.98 € TTC.

Le budget courant appelé est de 100 600.02 € et le solde des charges courantes est Débiteur de 17 277.96 €.

Le solde de charges lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 412 / 412 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

7 Quitus au Syndic	VOTE
---------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au 31/12/2024, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

Le conseil syndical demande au Syndic d'être vigilant sur les ordre de services passés et les sinistres.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 412 / 412 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale désigne comme syndic le cabinet PLISSON IMMOBILIER SAS ; ayant son siège social à l'adresse suivante 34, rue Eugène Flachat à Paris (17ème), représenté par M CARLE Antony de la société SDPF, immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 39899842700056.

Titulaire de la carte professionnelle «Transaction sur immeubles et fonds de commerce /Gestion immobilière/Syndic de copropriété » n° CPI7501 2016 000 003 626 délivrée le 25/03/2022 par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Île de France.

Titulaire d'une garantie financière auprès de la compagnie GALIAN - 89 rue de la Boétie – 75008 Paris.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA dont l'adresse est 19-21 allée de l'Europe à Clichy (92 616). Immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 15 00 45 70.

Le mandat de syndic pour une durée de : 15 mois , entre en vigueur le **24/04/2025** pour se terminer le **31/07/2026**.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice en cours à 4 666.67€ HT, soit au taux de la TVA (20%) la somme de 5 600.00€ TTC.

Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 29 cp 412 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	1 / 29 cp 6 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Propositions : M. AMAR Claude, Mme LERBOURG Aurélie, Mme KROOK Florence

Résolution : L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés : M. AMAR Claude, Mme LERBOURG Aurélie, Mme KROOK Florence en qualité de membres du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat de Syndic.

Les membres du conseil syndical désignent MME KROOK Florence comme présidente du conseil syndical.

Les membres du Conseil Syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

CANDIDATURE DE M. AMAR CLAUDE :

Il est procédé à un vote pour M. AMAR Claude

POUR	11 / 29 cp 418 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	0 / 29 cp 0 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

CANDIDATURE DE MADAME LERBOURG Aurélie :

Il est procédé à un vote pour Mme LERBOURG Aurélie

POUR	11 / 29 cp 418 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	0 / 29 cp 0 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

CANDIDATURE DE MME KROOK Florence :

Il est procédé à un vote pour Mme KROOK Florence

POUR	11 / 29 cp 418 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	0 / 29 cp 0 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

10	Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical	VOTE
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe, conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, le montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, à la somme de 1 500,00 € HT. Pour information, le montant actuel est : 1 500.00 € HT.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 29 cp 418 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	0 / 29 cp 0 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

11	Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence des entreprises	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire, à 3 000,00 € HT. Pour information, le montant actuel est : 3 000.00 € HT.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	10 / 29 cp 369 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	1 / 29 cp 49 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme AMAR Claude (49), SCI BERDUGO P/O LA SCI VILLARET DE JOYEUSE (52), M. BOVER SANCHEZ Juan-Pedro (3), SOCIETE JOYEUSE (3), Mme ou M. KROOK Michel / Florence (51), Mme ou M. LERBOURG Nicolas (57), M. NUSEIBEH JOELLE Marie Therese (49), Mme PERRIN Sylviane (49), VILLAJOIE (50), M. WARNECKE Christian (6)

Se sont abstenus : Mme MAMRUTH Noemie (49)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	10 / 10 cp 369 / 369 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 369 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

12	Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le Conseil Syndical	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et conformément à l'article 21-2 de la loi du 10/07/65, fixe le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à 10 000,00 € HT.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	9 / 29 cp 363 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	2 / 29 cp 55 / 756 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme AMAR Claude (49), SCI BERDUGO P/O LA SCI VILLARET DE JOYEUSE (52), M. BOVER SANCHEZ Juan-Pedro (3), SOCIETE JOYEUSE (3), Mme ou M. KROOK Michel / Florence (51), Mme ou M. LERBOURG Nicolas (57), M. NUSEIBEH JOELLE Marie Therese (49), Mme PERRIN Sylviane (49), VILLAJOIE (50)

Se sont abstenus : Mme MAMRUTH Noemie (49), M. WARNECKE Christian (6)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

13	Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Pour rappel, l'Assemblée Générale précédente a approuvé le budget de l'exercice courant d'un montant de 100 600.00 €. L'Assemblée Générale approuve la modification du budget prévisionnel voté lors de la précédente Assemblée Générale, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant arrêté à la somme de **108 000.00 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 418 / 418 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 418 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant arrêté à la somme de **110 150.00 €**. Ce présent budget pourra être modifié lors de la prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 418 / 418 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 418 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution :

Nous vous informons que les travaux ont été confiés à la société M2S pour un montant de 44 022,00 € TTC. Les honoraires du syndic s'élèveront à 1 188,60 € TTC.

Les interventions seront réalisées selon le planning suivant :

Début des travaux : lundi 21 mai 2025

Fin prévisionnelle : Fin juin 2025

Ces travaux ont pour objectif d'améliorer la fiabilité, la sécurité et le confort d'utilisation des ascenseurs. Durant cette période, l'ascenseur sera entièrement arrêté, et ne pourra être remis en service qu'à l'issue des essais de sécurité et des contrôles réglementaires.

La répartition comptable de ces travaux interviendra après la validation du compte travaux lors de la prochaine Assemblée Générale, une fois les travaux achevés.

Point d'information sans vote.

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Présentation :

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification (dite « Loi 3DS ») impose aux copropriétés de mettre en conformité leur règlement de copropriété afin d'intégrer certaines dispositions nouvelles, notamment celles relatives aux parties communes à jouissance privative et aux lots transitoires.

Pourquoi cette mise en conformité est-elle nécessaire ?

- 1. Clarification des parties communes à jouissance privative**
 - La loi 3DS impose de distinguer clairement dans le règlement de copropriété les parties communes à jouissance privative, afin de mieux encadrer les droits et obligations des copropriétaires concernés.
 - Cette clarification permet d'éviter les litiges en précisant la répartition des charges et les responsabilités d'entretien.
- 2. Identification des lots transitoires**
 - Un lot transitoire est un lot qui n'est pas encore affecté à l'usage d'habitation ou professionnel mais destiné à le devenir (ex. : locaux en attente d'aménagement).
 - La mise à jour du règlement de copropriété doit préciser leur existence et leur statut afin d'éviter toute ambiguïté juridique.
- 3. Sécurisation juridique et adaptation aux évolutions législatives**
 - La mise en conformité permet d'adapter le règlement aux évolutions légales et jurisprudentielles.
 - Elle sécurise les décisions prises en assemblée générale et limite les risques de contestations.

Quelles sont les obligations pour la copropriété ?

- La modification du règlement de copropriété doit être votée en assemblée générale à la **majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965**.
- En cas d'absence de mise en conformité, les copropriétés s'exposent à des contentieux en cas de désaccord entre copropriétaires.

Cette mise à jour est donc une démarche indispensable pour garantir une meilleure gestion de la copropriété et prévenir d'éventuels litiges. C'est pour cette raison que nous vous proposons de procéder à une consultation par le Cabinet NOMADE PROCESS

Le contrat engage la société **Nomade Process** et un cabinet d'avocats spécialisé à auditer et à déterminer la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété conformément à **l'article 209 II de la loi du 21 février 2022**. L'objectif est de s'assurer que le règlement intègre correctement les dispositions sur les **parties communes à jouissance privative et les lots transitoires**.

La proposition de contrat prévoit deux cas de figure :

1. **Le syndic fournit un règlement complet et officiel**
 - Nomade Process récupère et vérifie les documents.
 - Transmission au cabinet d'avocat pour consultation.
 - Remise d'un rapport et de propositions de résolutions pour l'Assemblée Générale.
2. **Le règlement est incomplet ou imparfait**
 - Nomade Process identifie les documents manquants et les commande auprès du service de la publicité foncière.
 - Après réception, les documents sont transmis à l'avocat pour analyse.
 - Le rapport et les résolutions adaptées sont ensuite communiqués au syndic.

Prestations et tarifs

- **Consultation de l'avocat** : analyse de la mise en conformité et opportunité de spécialisation des charges.
- **Frais** :
 - Acompte de **456€ TTC**.
 - Solde total estimé à **756€ TTC** (+ frais additionnels selon les documents requis : 32€/document, 14€/fiche immeuble supplémentaire).

La société NOMADE PROCESS agit comme mandataire et assure la coordination avec l'avocat. La consultation est remise sous **10 semaines maximum** après validation du dossier.

Résolution :

Vu la loi du 21 février 2022 (dite « Loi 3DS ») et l'article 209 II imposant aux copropriétés de préciser dans leur règlement les **parties communes à jouissance privative** et les **lots transitoires**,

Vu la nécessité d'un audit du règlement de copropriété afin de déterminer les mises à jour à effectuer pour assurer sa conformité légale,

Vu la proposition de la société **Nomade Process**, spécialisée dans la mise en conformité des règlements de copropriété, incluant l'audit des documents et la consultation d'un cabinet d'avocats spécialisé,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **décide** :

1. **D'approuver la mission de la société Nomade Process**, qui inclut :
 - L'audit des documents existants et leur vérification juridique.
 - La consultation d'un cabinet d'avocats afin d'établir la nécessité et les modalités de mise en conformité du règlement de copropriété.
 - La transmission d'un rapport détaillé et de propositions de résolutions pour une mise en conformité éventuelle.
2. **D'autoriser le syndic** à signer le contrat de consultation avec Nomade Process et à engager les dépenses afférentes, à savoir :
 - **456€ TTC** pour l'acompte initial.
 - Un coût total estimé à **756€ TTC**, pouvant être ajusté en fonction de la nécessité de commander des documents complémentaires (32€ par document, 14€ par fiche immeuble supplémentaire).
3. **D'inscrire la question de la mise en conformité du règlement de copropriété à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale**, en fonction des conclusions du rapport d'audit et de la consultation juridique.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 10 cp 6 / 369 ta	CONTRE	9 / 10 cp 363 / 369 ta	ABST.	1 cp 49 ta
------	-------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. WARNECKE Christian (6)

Se sont abstenus : Mme MAMRUTH Noemie (49)

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires que l'escalier principal de l'immeuble ne doit en aucun cas être utilisé par des ouvriers, ni pour le transport de matériaux ou d'outillage, lors de travaux réalisés dans les appartements. Cette règle a pour objectif de garantir la préservation des parties communes, d'éviter toute dégradation et de limiter les nuisances pour les résidents de l'immeuble.

Il est précisé que pour les copropriétaires ayant condamné leur porte de service, il leur appartiendra de prévoir un accès alternatif à leur logement (par exemple via les fenêtres, à l'aide d'une nacelle ou d'un échafaudage), de manière à respecter cette interdiction. Nous en profitons pour rappeler que la fermeture d'une porte de service peut entraîner plusieurs conséquences importantes :

- Elle complique l'organisation des travaux privés, faute d'accès adapté pour les professionnels ;
- Elle prive le logement d'une issue de secours, ce qui peut contrevenir aux règles de sécurité ;
- Elle peut nuire à la mise en conformité de la colonne électrique par ENEDIS, en empêchant l'accès aux gaines techniques nécessaires. Ce point peut avoir une incidence financière pour la copropriété, car ENEDIS peut refuser de ce fait de prendre en charge la mise en conformité de la colonne électrique. À ce jour, deux copropriétaires ont procédé à la fermeture de leur porte de service, sans avoir anticipé ces impacts.

Point d'information sans vote.

18 Décision à prendre concernant le diagnostic technique global

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SOCIETE COPROPRIETES DIAGNOSTIC, SARL GLOBAL NRGYS CONSEIL, SASU HELLIO SOLUTIONS, ETUDE ITHAQUE

Résolution : Dans le cadre des dispositions de la Loi ALUR modifiant la Loi du 10/07/1965, à partir de janvier 2017, le syndicat des copropriétaires de tout immeuble doit se prononcer sur la question de faire réaliser un DTG.

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,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale 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).

Les immeubles concernés :

1- plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété

2- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

L'assemblée générale décide de faire réaliser par \$fournisseur\$ un DTG.

Il est procédé à un vote

POUR	0 / 10 cp 0 / 369 ta	CONTRE	10 / 10 cp 369 / 369 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	-------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de réfection de la cage d'escalier principal

- Sans l'option : Réfection Portes palières
- Avec l'option Fausse pierre de Paris en peinture

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 412 / 412 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**Se sont abstenus** : M. WARNECKE Christian (6)**19.1 Choix du fournisseur**

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL EMAP, SAS EMPR, SAS VERZOTTI, SARL NES RENOVATIONS**Résolution** : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Décide de voter la proposition de l'entreprise xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx prévue pour un montant de € TTC

Il est procédé à un vote pour SARL EMAP

POUR	0 / 10 cp 0 / 412 ta	CONTRE	10 / 10 cp 412 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	-------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24**Se sont abstenus** : M. WARNECKE Christian (6)*Il est procédé à un vote pour SAS EMPR*

POUR	1 / 10 cp 49 / 412 ta	CONTRE	9 / 10 cp 363 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	--------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24**Ont voté pour** : Mme MAMRUTH Noemie (49)**Se sont abstenus** : M. WARNECKE Christian (6)*Il est procédé à un vote pour SAS VERZOTTI*

POUR	0 / 10 cp 0 / 412 ta	CONTRE	10 / 10 cp 412 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	-------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24**Se sont abstenus** : M. WARNECKE Christian (6)*Il est procédé à un vote pour SARL NES RENOVATIONS*

POUR	0 / 10 cp 0 / 412 ta	CONTRE	10 / 10 cp 412 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	-------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

19.2	Mandat au conseil syndical	VOTE
------	----------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 55 000 € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	9 / 29 cp 363 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	1 / 29 cp 6 / 756 ta	DEFAIL.	1 / 29 cp 49 / 756 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------	---------	--------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme AMAR Claude (49), SCI BERDUGO P/O LA SCI VILLARET DE JOYEUSE (52), M. BOVER SANCHEZ Juan-Pedro (3), SOCIETE JOYEUSE (3), Mme ou M. KROOK Michel / Florence (51), Mme ou M. LERBOURG Nicolas (57), M. NUSEIBEH JOELLE Marie Therese (49), Mme PERRIN Sylviane (49), VILLAJOIE (50)

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

19.3	Mandat au conseil syndical pour le choix de la couleur de la peinture	VOTE
------	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée générale décide :

- De **mandater le conseil syndical**, en concertation avec le syndic, pour :
 - choisir la ou les teintes de peinture ainsi que leur finition (mate, satinée, etc.) parmi les propositions des entreprises consultées,
 - valider le rendu final en tenant compte de l'esthétique générale de l'immeuble et de la qualité des matériaux proposés.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 412 / 412 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

19.4	Honoraires Syndic	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que le montant des honoraires sera de 3 % % HT du montant HT des travaux, soit un montant de **1800,00 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 412 / 412 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 412 ta	ABST.	1 cp 6 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

19.5	Date de démarrage	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux courant 4ème trimestre 2025

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

19.6	Modalités du financement	VOTE
------	--------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de 15000 €, qui sera appelé sur le compte travaux, **le 01/07/2025**

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de

-Montant Travaux : 55 000 Euros

-Montant des honoraires de syndic : 1800 Euros

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- **41 800,00 €** à échéance du **01/09/2025**

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

20	Travaux de remplacement des tapis d'escalier - majorité simple	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de remplacement des tapis d'escalier et paillassons

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	2 cp 55 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme MAMRUTH Noemie (49), M. WARNECKE Christian (6)

20.1	Choix du fournisseur	ELEC
------	----------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SAS NET TAPIS, SARL L ATELIER, SOCIETE BATIGNOLLES TAPIS

Résolution : L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Décide de voter la proposition de l'entreprise xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx prévue pour un montant de € TTC

Il est procédé à un vote pour SAS NET TAPIS

POUR	0 / 9 cp 0 / 363 ta	CONTRE	9 / 9 cp 363 / 363 ta	ABST.	2 cp 55 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme MAMRUTH Noemie (49), M. WARNECKE Christian (6)

Il est procédé à un vote pour SARL L ATELIER

POUR	0 / 9 cp 0 / 363 ta	CONTRE	9 / 9 cp 363 / 363 ta	ABST.	2 cp 55 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme MAMRUTH Noemie (49), M. WARNECKE Christian (6)

Il est procédé à un vote pour SOCIETE BATIGNOLLES TAPIS

POUR	0 / 9 cp 0 / 363 ta	CONTRE	9 / 9 cp 363 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------	---------	---------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

20.2	Mandat au conseil syndical	VOTE
------	----------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 15 000 € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	10 / 29 cp 369 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	0 / 29 cp 0 / 756 ta	DEFAIL.	1 / 29 cp 49 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------	---------	--------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme AMAR Claude (49), SCI BERDUGO P/O LA SCI VILLARET DE JOYEUSE (52), M. BOVER SANCHEZ Juan-Pedro (3), SOCIETE JOYEUSE (3), Mme ou M. KROOK Michel / Florence (51), Mme ou M. LERBOURG Nicolas (57), M. NUSEIBEH JOELLE Marie Therese (49), Mme PERRIN Sylviane (49), VILLAJOIE (50), M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	10 / 10 cp 369 / 369 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 369 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

20.3	Mandat au conseil syndical pour le choix de modèle du tapis	VOTE
------	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution :

L'Assemblée générale décide de mandater le conseil syndical, en lien avec le syndic, pour :

- choisir le modèle définitif de tapis, parmi les propositions transmises ou à venir,
- valider les teintes, textures et caractéristiques techniques adaptées aux parties communes,
- donner son accord sur le devis final dans la limite du montant voté.

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

20.4	Honoraires Syndic	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide que le montant des honoraires sera de 3 % % HT du montant HT des travaux, soit un montant de **490.91 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 10 cp 363 / 369 ta	CONTRE	1 / 10 cp 6 / 369 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

20.5	Modalités du financement	VOTE
------	--------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de 5000 €, qui sera appelé sur le compte travaux, **le 01/07/2025**

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de

-Montant Travaux : 15000 Euros

-Montant des honoraires de syndic : 490.91 Euros

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- **10 490,91 €** à échéance du **01/09/2025**

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

20.6	Date de démarrage	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux courant 4ème trimestre 2025

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

21	Réhabilitation et le renouvellement de la colonne montante électrique	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : La société ENEDIS propose au Syndicat des copropriétaires de procéder à la **réhabilitation et le renouvellement de la colonne montante électrique** de l'immeuble, en conformité avec les normes en vigueur. Il inclut l'évaluation de l'état initial, les travaux à réaliser, ainsi que la répartition des responsabilités entre Enedis et la copropriété.

Enedis se propose de prendre à sa charge :

- Dépose et enlèvement de l'ancienne colonne et pose d'une nouvelle colonne montante.
- Percement des étages pour le passage des câbles électriques.
- Installation d'un panneau coupe-feu (M0) au sous-sol.
- Remplacement des compteurs et disjoncteurs en partie privative et commune.
- Rebouchage des trous (hors finition et embellissement).

L'intérêt de projet consiste en :

- Une amélioration de la distribution électrique avec une colonne montante rénovée.
- Pose de nouveaux équipements conformes aux normes actuelles.
- Une Amélioration de l'accessibilité des dérivations individuelles, notamment par le passage sous goulotte ou conduit ICTA.

Par contre, ces travaux nécessiteront le dévoiement de quelques tuyaux de gaz (en réalité deux mètres linéaires sur la totalité à dévoyer) et également, pour certains copropriétaires, nécessiteront des travaux privatifs pour libérer l'accès au compteur actuel, préalablement à l'intervention d'ENEDIS et, pour traiter les finitions et embellissements privatifs une fois le travail d'ENEDIS terminé.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 418 / 418 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 418 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

21.1	Accord de principe pour le renouvellement de la colonne montante électrique	VOTE
-------------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Vu le dossier présenté par Enedis concernant le renouvellement de la colonne montante électrique de l'immeuble situé au 1 Square Villaret de Joyeuse,

Vu la nécessité de moderniser l'installation électrique pour la mise en conformité avec les normes en vigueur,

Vu la répartition des responsabilités entre Enedis (prise en charge des travaux de renouvellement de la colonne montante) et la copropriété (prise en charge des finitions et des éventuels travaux de dévoiement des conduits),

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré :

- Donne son accord de principe pour le renouvellement de la colonne montante électrique, tel que présenté par Enedis.
- Autorise le syndic à signer tous documents nécessaires pour la mise en œuvre des travaux avec Enedis et les intervenants concernés.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 418 / 418 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 418 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

21.2 Prévision des travaux de dévoiement des conduits et autres interventions annexes

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL APTZ, SASU MRSINSTAL

Résolution : L'Assemblée Générale :

1. Acte la nécessité d'effectuer des travaux de dévoiement des conduits de gaz, d'eau et d'électricité, ainsi que des éventuelles interventions sur les supports muraux (peinture, carrelage, faux-plafonds).
2. Décide de retenir l'entreprise la mieux disante à réception de l'ensemble des devis
3. Autorise le Conseil Syndical et le Syndic à engager les dépenses nécessaires dans la limite du budget voté, en coordination avec les travaux communs réalisés par Enedis.

il est à noter la problématique de la condamnation des portes de services par deux copropriétaires, obstacle à la réception des travaux par ENEDIS. Il est donc fait injonction aux copropriétaires ayant condamné cet accès de le libérer afin de permettre la réception des travaux le moment venu. La non libération entraînant la non possibilité de réceptionner les travaux et engageant la copropriété.

Pour sa part, Madame BERDUGO, au nom de la SCI Villaret de Joyeuse, s'engage à libérer l'accès de sa porte de service durant les travaux d'Enedis, afin de permettre la réception de ces travaux le moment venu.

Travaux concernant les parties communes :

- Le changement de la colonne électrique montante ENEDIS dans la partie commune, à savoir l'escalier de service, sera intégralement pris en charge par ENEDIS (de l'ordre de 50 000€).
- Des travaux inhérents au changement de la colonne montante ENEDIS, dévoiement colonne de gaz et d'eau notamment dans les parties communes, incomberont à la copropriété. Ils ne nécessitent pas de vote car le montant en sera limité.

Travaux privatifs

- Des travaux privatifs d'accès aux compteurs électriques individuels, décrits dans le rapport Honeck en annexe de la convocation pour les appartements ayant pu être visités et restant à définir pour les appartements n'ayant pas pu l'être, seront à la charge de chacun des copropriétaires concernés. Ils devront s'engager à prendre chacun à leur charge ces dépenses d'ordre privatif, en amont et en aval de l'intervention ENEDIS.
- Les appartements utilisant le gaz seront concernés par des travaux d'ordre privatifs complémentaires induits par le dévoiement de la colonne de gaz. Ils devront s'engager à prendre à leur charge ces dépenses d'ordre privatif. Ils se verront proposer l'option de condamner l'accès au gaz.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 369 / 369 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 369 ta	ABST.	1 cp 49 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	---------------

Se sont abstenus : Mme MAMRUTH Noemie (49)

21.3 Honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Le Syndic décide de ne pas prendre d'honoraires sur ces travaux

Il est procédé à un 1er vote

POUR	9 / 29 cp 363 / 756 ta	CONTRE	1 / 29 cp 6 / 756 ta	ABST.	0 / 29 cp 0 / 756 ta	DEFAIL.	1 / 29 cp 49 / 756 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------	---------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

21.4	Modalités de financement	VOTE
------	--------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, dans le cadre du budget courant.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	9 / 29 cp 363 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	1 / 29 cp 6 / 756 ta	DEFAIL.	1 / 29 cp 49 / 756 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------	---------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

21.5	Date de démarrage	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux début 2026

Il est procédé à un 1er vote

POUR	9 / 29 cp 363 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	1 / 29 cp 6 / 756 ta	DEFAIL.	1 / 29 cp 49 / 756 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------	---------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

22	Clause d'aggravation des charges	VOTE
----	----------------------------------	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : Le Syndic rappelle les points suivants :

1. La provision doit être payée au début de chaque trimestre ou selon la période fixée par l'Assemblée Générale, conformément à la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.
 2. Le Syndic peut engager des actions en justice pour recouvrer des créances sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, en vertu de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967.
 3. Les frais liés aux procédures, aux honoraires du syndic, aux frais d'huissiers de justice, résultant de l'inaction des copropriétaires, sont à leur charge en vertu de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.
 4. En cas de non-paiement d'une provision exigible après mise en demeure, les autres provisions à échoir et les sommes des exercices précédents deviennent immédiatement exigibles, conformément à l'Article 19-2 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.
 5. Les sommes dues portent intérêt au profit du Syndicat selon l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967.
- Le Syndic rappelle également les implications de la loi ALUR, obligeant à maintenir l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires. En cas de déséquilibre financier grave ou de taux élevés de charges impayées, la saisie du juge et la nomination d'un administrateur provisoire sont nécessaires, engendrant des coûts élevés.
- Par conséquent, le Syndic informe les copropriétaires qu'en cas de retard de paiement, une première relance sans frais est envoyée, suivie d'une mise en demeure facturée selon les termes du contrat de Syndic. En cas de non-paiement persistant, le dossier est

transmis à l'huissier de justice et à l'avocat pour entamer une procédure judiciaire, avec des frais conformes au contrat de Syndic. La phase contentieuse fait l'objet d'une facturation trimestrielle de suivi.

La clause d'aggravation des charges prévoit de faire payer, non pas à l'ensemble des copropriétaires mais seulement à un ou plusieurs d'entre eux, les dépenses supplémentaires que ces derniers pourraient occasionner par de désordres dans les parties communes dès lors que le syndicat en apporte la preuve par tout moyen à sa disposition.

Dès l'instant où le syndicat en apporte la preuve par tout moyen à sa disposition.

L'Assemblée Générale prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	9 / 29 cp 363 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	1 / 29 cp 6 / 756 ta	DEFAIL.	1 / 29 cp 49 / 756 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------	---------	--------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme AMAR Claude (49), SCI BERDUGO P/O LA SCI VILLARET DE JOYEUSE (52), M. BOVER SANCHEZ Juan-Pedro (3), SOCIETE JOYEUSE (3), Mme ou M. KROOK Michel / Florence (51), Mme ou M. LERBOURG Nicolas (57), M. NUSEIBEH JOELLE Marie Therese (49), Mme PERRIN Sylviane (49), VILLAJOIE (50)

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	9 / 9 cp 363 / 363 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 363 ta	ABST.	1 cp 6 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. WARNECKE Christian (6)

Votes défailants : Mme MAMRUTH Noemie (49)

23	Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Loi du 25/11/2021)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'assemblée générale prend note que les immeubles à usage d’habitation s’assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d’incendie et de secours sont en mesure d’accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d’intervention.

L'assemblée générale accorde à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes ayant pour objectif d'assurer que les personnels des forces de sécurité intérieure, et notamment les sapeurs-pompiers, puissent accéder en permanence aux parties communes afin d'intervenir pour leurs missions d'urgence et de secours .

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 29 cp 418 / 756 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 756 ta	ABST.	0 / 29 cp 0 / 756 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

24	Questions diverses	NON VOTE
----	--------------------	----------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Sans majorité

- **Résolution :**Point sur la vidéo-surveillance

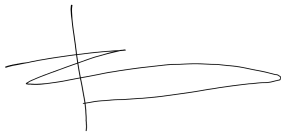
- Rappel sur la gestion des sinistres
- Le Syndic fera le point sur les tâches contractuelles à faire avec la gardienne.
- Le conseil syndical devra être informé des dates de congés de la gardienne.
- Le conseil syndical devra être informés du nom du nouvel acquéreur en cas de vente des chambres 4 et 5. Mme BERDUGO sera également informés.
- Conformément aux recommandations de M. LACROIX, le Syndic demandera des devis pour la réfection des WC communs.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 23/04/2025 à 19:26.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Cher Mme KROOK au 1 Square Villaret de Joyeuse 75017 PARIS.

Président



Mme KROOK Florence

Scrutateur(s)



Mme LERBOURG Aurélie

Secrétaire



M. DA ROCHA JOHNNY



MME BERDUGO Chantal

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

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

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

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