

AFFAIRE

DIRE

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

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

Maître Laurine SALOMONI

Cabinet Fricaudet-Larroumet-Salomoni

2 bis rue des deux communes

94300 Vincennes

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 assemblée générale

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

FACE ANNULEE



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

61 Rue Lénine - IVRY SUR SEINE

Le mardi 04 janvier 2022 à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis dans les locaux de BUREAU DU CABINET G.E.I. 33, avenue Anatole France 94400 VITRY-SUR-SEINE afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 01) Election du Président de séance
- 02) Election des Assesseurs et du Secrétaire
- 03) Rapport du conseil syndical
- 04) Approbation des comptes du Cabinet G.E.I. de l'exercice clos le 31/12/2020
- 05) Quitus au syndic G.E.I.
- 06) Renouvellement du mandat de syndic confié au Cabinet G.E.I., approbation du contenu du contrat de syndic et fixation de ses honoraires.
- 07) Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022
- 08) Election des membres constituant le conseil syndical :
 - Se présente Madame DRAGON
- 08 a) Election des membres constituant le conseil syndical :
 - Se présente Monsieur LEBLOND
- 08 b) Election des membres constituant le conseil syndical :
 - Se présente Monsieur VINCENT
- 08 c) Election des membres constituant le conseil syndical :
 - Se présente XXX
- 09) Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer et verbaliser dans les parties communes.
- 10) Fonds de travaux - Montant de la cotisation annuelle
- 11) Souscription d'un contrat d'archivage avec une entreprise spécialisée PRO ARCHIVES
- 12) Proposition d'un contrat de nettoyage des chéneaux et vérification de couverture :
 - Devis SOLUTION CORDE ci-joint s'élevant à la somme de 900 Euros T.T.C./an
- 13) Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure à l'encontre de Monsieur ZIANI
- 14) Saisie immobilière en vue de la vente des lots de Monsieur ZIANI
- 15) Montant de la mise à prix des lots de Monsieur ZIANI en vue de leur vente judiciaire
- 16) Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables

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

10 3

SONT PRESENTS OU REPRESENTES : 7 / 11 copropriétaires, totalisant 565 / 1041 tantièmes généraux.

Copropriétaires présents :

BASTIAN Christelle (45) - BERKANI Kamel (103) représenté par Monsieur Dominique HENG - DOUTEMENT Chantal (83) représentant LUTAUD Christian - Elisabeth (84) - DRAGON Isabelle (85) - DRIOLLE Anne-Bérengère (84) - LEBLOND Arnaud (81) -

Copropriétaires représentés :

BERKANI Kamel (103), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

SONT ABSENTS OU NON REPRESENTES : 4 / 11 copropriétaires, totalisant 476 / 1041 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr ou Mlle GROGNET Emmanuel - LEVASSEUR Elise (125), Mademoiselle MOUKOKO-SOSSO Gersande (83), Monsieur VINCENT Gilles (42), Mr ou Madame ZIANI Hacene (226),

L'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer :

Résolution n° 01 Election du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Madame BASTIAN en qualité de Président de séance.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 02 Election des Assesseurs et du Secrétaire

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Madame DRAGON en qualité d'assesseur et Monsieur LEJOT, représentant le Cabinet GEI en qualité de secrétaire.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 03 Rapport du conseil syndical

GEI

x ID CB

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Le conseil syndical informe l'Assemblée Générale que suite à la pose du filet au niveau de la cour, la situation sanitaire s'est nettement améliorée à ce niveau.

Le conseil syndical rappelle aux résidents de respecter les parties communes, notamment en ce qui concerne des coups donnés dans les murs au niveau des 1ère et 2ème volées de l'escalier.

Il est demandé aux propriétaires bailleurs d'informer leur locataire pour les sensibiliser sur le respect des parties communes.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04 Approbation des comptes du Cabinet G.E.I. de l'exercice clos le 31/12/2020

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée approuve en leur forme et teneur, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de dépenses de 15.816,13 €uros et de trésorerie de 11.079,99 €uros, qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Résolution n° 05 Quitus au syndic G.E.I.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale donne quitus au Cabinet G.E.I. pour sa gestion arrêtée au 31/12/2020

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Résolution n° 06 Renouvellement du mandat de syndic confié au Cabinet G.E.I., approbation du contenu du contrat de syndic et fixation de ses honoraires.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée renouvelle comme syndic la S.A.S G.E.I. - 33, avenue Anatole France - 94400 VITRY-SUR-SEINE - titulaire de la Carte Professionnelle Gestion Immobilière CPI 9401 2016 000 007 667 délivrée par la CCI ILE DE FRANCE. Garantie Financière assurée par la Caisse de Garantie GALIAN. Le syndic est



CB
2 ID

nommé le jour de l'assemblée, soit le 04 janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2022 au plus tard.

La mission, les honoraires fixés à 4.127 €uros et les modalités de gestion de syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée, qu'elle accepte en l'état. L'assemblée désigne Mme. BASTIAN pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

NB. Clause relative aux charges individuelles.

Considérant que l'état daté établi par l'intermédiaire du notaire, à la demande du vendeur, dans le cadre de son obligation d'information envers son acquéreur, est de ce fait établi principalement dans l'intérêt du vendeur, l'assemblée générale décide que les frais de mutation et le coût de l'état daté prévus par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, peuvent être recouvrés à l'encontre du propriétaire des lots objets de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic. Il en va de même pour l'ensemble des prestations particulières A LA CHARGE DU COPROPRIETAIRE CONCERNE.

Il est rappelé que les appels de fonds sont exigibles les 1ers de chaque trimestre.

La procédure de recouvrement pour tout copropriétaire qui ne serait pas à jour de ses charges est la suivante :

- le 20 du mois du trimestre : une mise en demeure de 40 €uros est adressée au copropriétaire défaillant (imputé sur son compte, conformément au contrat de syndic),
- le 10 du mois suivant : le dossier est transmis à l'avocat (la facture d'honoraires de l'avocat d'un montant de 120 €uros est à la charge du copropriétaire ainsi qu'une vacation du syndic d'un montant de 120 €uros, conformément au contrat de syndic),
- le 10 du dernier mois du trimestre : une assignation est délivrée à l'encontre du copropriétaire (les frais d'avocat d'environ 1.200 €uros sont à la charge du syndicat des copropriétaires (aux frais avancés))

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **565 / 1041** tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérangère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 07 Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente réunion. Le budget détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 19.300 €uros et sera appelé par quart et d'avance, le 1er jour de chaque trimestre.

Montant : 19.300 €uros / 4 = 4.825 €uros

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **565 / 565** tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérangère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

GEi

CB
ID
J

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Résolution n° 08 Election des membres constituant le conseil syndical :
- Se présente Madame DRAGON

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical Madame DRAGON conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des art.21 et 25 de la loi du 10.07.1965 et du décret du 17.03.1967 et, ce pour une durée identique à celle du mandat de syndic.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **565 / 1041** tantièmes :
BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85),
DRIOLLE Anne-Bérangère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Résolution n° 08 a Election des membres constituant le conseil syndical :
- Se présente Monsieur LEBLOND

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical Monsieur LEBLOND conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des art.21 et 25 de la loi du 10.07.1965 et du décret du 17.03.1967 et, ce pour une durée identique à celle du mandat de syndic.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **565 / 1041** tantièmes :
BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85),
DRIOLLE Anne-Bérangère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Résolution n° 08 b Election des membres constituant le conseil syndical :
- Se présente Monsieur VINCENT

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical Monsieur VINCENT conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des art.21 et 25 de la loi du 10.07.1965 et du décret du 17.03.1967 et, ce pour une durée identique à celle du mandat de syndic.

GEi

A ID CB

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 1041 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérangère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 08 c Election des membres constituant le conseil syndical :

- Se présente XXX

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Cette résolution est sans objet, personne ne se présentant.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 09 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer et verbaliser dans les parties communes.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale donne l'autorisation à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer et verbaliser dans les parties communes. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent, mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérangère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 10 Fonds de travaux - Montant de la cotisation annuelle

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé travaux loi ALUR au profit du syndicat des copropriétaires,

GEi

f id CB

- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel, soit 965€
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **565 / 1041** tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 11 Souscription d'un contrat d'archivage avec une entreprise spécialisée PRO ARCHIVES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au regard des difficultés inhérentes à la conservation et à la transmission des archives en cas de changement de syndic, le législateur, dans le cadre de sa loi du 24 mars 2014 accès au logement et urbanisme rénové dite ALUR préconise désormais le recours à une société d'archivage externalisée pour la conservation des archives de la Copropriété.

En effet, le recours à un prestataire spécialisé assure une gestion rigoureuse des archives permettant ainsi la bonne administration de la copropriété.

A.SECURITE

Le prestataire extérieur est un professionnel du stockage et de la gestion des archives. Les conditions de conservation sont donc optimisées afin de pérenniser l'intégrité des documents relatifs à la vie de la copropriété.

B.GESTION QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIETE:

Lorsqu'un spécialiste de l'archivage est désigné, le classement et la gestion des documents de la copropriété sont strictement organisés.

L'accès aux pièces archivées s'en trouve ainsi grandement facilité. Le syndic en exercice gagne donc en rapidité et en précision dans sa gestion quotidienne de la copropriété

C.CAS DE SUCCESSION DE SYNDICS:

Il convient de rappeler qu'en l'état, les obligations issues de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de transmission des pièces et archives en cas de succession de syndic, ont nourri un important contentieux judiciaire. Dans cette hypothèse (démission, révocation ou non renouvellement du syndic) l'ensemble des documents à transmettre étant déjà entre les mains d'un prestataire extérieur, les opérations de transmissions sont facilitées et les possibilités de perte de pièces supprimées.

En effet, le loi ALUR a modifié l'article 18-2 précité tendant à limiter les opérations de transmission entre syndic successifs à la seule transmission des coordonnées du nouveau syndic au prestataire archiviste.

Le syndicat des copropriétaires, réduit ainsi le risque de contentieux en la matière et des frais importants inhérents ce type de procédure.



Handwritten notes: "id" and a signature.

L'assemblée générale accepte de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES d'un montant de 3,95 €uros H.T. (tarif annuel par lot principal de copropriété) et d'une durée de 5 ans selon proposition de contrat joint à la convocation. Ce tarif sera révisé annuellement.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **481 / 565** tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **84 / 565** tantièmes :

DRIOLLE Anne-Bérangère (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Résolution n° 12 Proposition d'un contrat de nettoyage des chéneaux et vérification de couverture :

- Devis SOLUTION CORDE ci-joint s'élevant à la somme de 900 €uros T.T.C./an

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat de nettoyage des chéneaux et vérification de couverture, auprès de l'entreprise SOLUTION CORDE pour un montant de 900 €uros T.T.C./an

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **481 / 565** tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **84 / 565** tantièmes :

DRIOLLE Anne-Bérangère (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Résolution n° 13 Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure à l'encontre de Monsieur ZIANI

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de Monsieur ZIANI pour le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant : Suppression des travaux de raccordements privatifs d'eaux vannes réalisés sans autorisation de l'assemblée générale et générant de graves nuisances sanitaires dans les parties communes de l'immeuble

L'ensemble des frais et honoraires liés à la procédure, dont les frais provisionnels d'expertise, seront financés par un appel de provision exceptionnel.

GEi

CB
ID
4

L'assemblée générale :

- fixe le montant de la provision à 3 000 €uros,
- prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles,
- autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartitions CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes : 15/01/2022

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Résolution n° 14 Saisie immobilière en vue de la vente des lots de Monsieur ZIANI

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

Monsieur ZIANI

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Un local constituant le lot n° 01
- Une cave constituant le lot n° 17
- Une cave constituant le lot n° 22

du règlement de copropriété de l'immeuble 61 rue Lénine - 94200 IVRY SUR SEINE

redevable du syndicat des copropriétaires de la somme de 8291.59 €uros à la date du 08/12/2021

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'Art. 55 du décret du 17 mars 1967,

- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire,
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître ABSIL ou à tout autre avocat,
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente,
- Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 5.000 €uros, nécessaire au financement des frais et honoraires de procédure,

Date exigibilité : 50% le 15/04/2022 et 50% le 15/09/2022

- Fixe à la somme de 1200 €uros T.T.C. le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière, soit 10 vacations horaires

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85), DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

GEi

10 CB
↓

Résolution n° 15 Montant de la mise à prix des lots de Monsieur ZIANI en vue de leur vente judiciaire

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale ayant décidé d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :
Monsieur ZIANI

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Un local constituant le lot n° 01
- Une cave constituant le lot n° 17
- Une cave constituant le lot n° 22

du règlement de copropriété de l'immeuble 61 rue Lénine - 94200 IVRY SUR SEINE

- Fixe le montant de la mise à prix à 30.000 Euros

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale :

- Autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 30.000 Euros à la date du 01/01/2023 et exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif
- Autorise le syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location.
- Décide de remettre lesdits biens en vente

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 565 / 565 tantièmes :

BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85),
DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Résolution n° 16 Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale ayant décidé d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :
Monsieur ZIANI

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Un local constituant le lot n° 01
- Une cave constituant le lot n° 17
- Une cave constituant le lot n° 22

du règlement de copropriété de l'immeuble 61 rue Lénine - 94200 IVRY SUR SEINE

- Redevable du syndicat des copropriétaires de la somme de 8291.59 Euros à la date du 08/12/2021

- Prévoit une éventuelle créance douteuse pour la somme de 1500 Euros, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

Cette provision fera en conséquence l'objet d'une répartition en charges communes générales entre tous les copropriétaires, au titre de l'exercice comptable au cours duquel elle a été adoptée.



Handwritten notes: "CB" and "10" with a checkmark.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **565 / 565** tantièmes :
BASTIAN Christelle (45), BERKANI Kamel (103), DOUTEMENT Chantal (83), DRAGON Isabelle (85),
DRIOLLE Anne-Bérengère (84), LEBLOND Arnaud (81), LUTAUD Christian - Elisabeth (84),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.

4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h15.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

GEi

CB
↓ ID

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Melle BASTIAN Christelle

Les scrutateurs

Mme DRAGON Isabelle

Le secrétaire

Monsieur Hervé LEJOT
représentant LE SYNDIC

GEI
GESTION EUROPEENNE
IMMOBILIERE
33 Avenue Anatole France
94400 VITRY SUR SEINE
RCS 421 834 699 BRETEL
Carte professionnelle CFI 9401 2018 000 007 667

GEi

CB
J ID