

SDC

SYNDIC DE COPROPRIETES

127, rue Gabriel Péri - B.P 211 - 93523 SAINT-DENIS CEDEX

Téléphone : 01 42 43 00 01 - Télécopie : 01 42 43 95 66
<http://www.sdc93.com>

RECEPTION : Mardi - Jeudi 9h30 - 12h30
127, rue Gabriel Péri - 93200 SAINT-DENIS

S.A.R.L. au capital de 72 500 € - R.C.S BOBIGNY B 389 338 898
Garantie Financière CEGC de 2 500 000 €

Carte professionnelle CPI 9301 2016 000 010 696 délivrée par le CCI de PARIS Ile de France

N° Mandat : 09359

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

ILOT 6 - ZAC BASILIQUE
ILOT 6 - ZAC BASILIQUE
93200 SAINT-DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 9 octobre 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE
SALLE ST DENIS - Face à la Basilique
8 DE LA BOULANGERIE
93200 ST DENIS

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) - sans vote	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs - sans vote	4
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). - sans vote	4
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. - sans vote	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2023. - article 24	5
5.1 - Fixation du prix unitaire du m3 d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2023 - article 24	6
6 - Renouvellement du mandat du syndic - article 25	6
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (220.000,00 €) - article 24	7
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (220.000,00 €) - article 24	7
9 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. - article 24	7
10 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. - article 24	8
11 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote	8
12 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. - sans vote.....	8
13 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24 .	9
13.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24	9
13.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24	10
14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24	11
14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24	11
14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24	12
15 - Compte rendu sur les suites de l'incendie de mai 2024. - sans vote.....	13
16 - Compte rendu sur les travaux votés. - sans vote.....	13
17 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. - sans vote	13
18 - Questions éventuelles à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine AG de l'indivision Toit et Joie / Plaine commune Habitat / Syndicat des copropriétaires. - sans vote	13
19 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. - sans vote	14
20 - Autorisation permanente à donner à la police municipale d'accéder aux parties communes de l'immeuble. - article 24	14
21 - Vie de la résidence. - sans vote.....	15

on 

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mardi 10 septembre 2024, les copropriétaires de l'immeuble ILOT 6 - ZAC BASILIQUE - ILOT 6 - ZAC BASILIQUE, 93200 SAINT-DENIS se sont réunis en assemblée générale annuelle le 09/10/2024 à 19 heures - Lieu : SALLE ST DENIS - Face à la Basilique - 8 de la boulangerie, 93200 ST DENIS.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	5873
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	4127
● Dont représentés	1612
● Dont votants par correspondance	639
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé

A - CHARGES COMMUNES GENERALES

Votants

31

Tantièmes

4127 / 10000

La feuille de présence a été émarginée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 31 copropriétaire(s) sur 90 représentant 4127 / 10000 tantièmes, 59 copropriétaire(s) représentant 5873 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires représentés

Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BRAVO OLIVIER (85), M. BRAVO DE LA PENA ISIDRO (147), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), Mme FIZELLE Fabienne (108), M. ou Mme GIGUELAY ET GUILHEM (103), M. GIROD (128), M. KHELIL Rachid (114), M. KOKABI Abbas (131), M. ou Mme MAZAUD (122), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), M. SARFATI JEAN LUC (164)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

PLAINE COMMUNE HABITAT (639)

Copropriétaires absents et non représentés

M. AL GELDEH Mohamed (53), M. ALLOUCHE Jean Louis (15), M. ARSENIJEVIC ZORAN (65), S.C.I. ARYANE (131), M. BERLEMONT SERGE (115), M. ou Mme CASTELLOTE MICHEL (11), Mme CHEVALLIER Julie (112), Mme CIAD Samia (67), Mme COLINE Eliane (95), CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEIN E ST DENIS D.A.D.J (353), M. DE RYCK Didier (113), M. ou Mme DEGOY LUCIEN (14), M. DORGE Maurice (11), M. FAVIER Michel (9), Mme FEUPIER Catherine (11), FONDATION DES PETITS FRERES DESP AUVRES (140), Mme GLATZ DENISE (114), Mme GLATZ Véronique (127), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), M. ou Mme GRANOULLAC ET JARRAUD SCI BIANCA (111), M. GUIGNON JEAN-LUC (10), Mme HADDOUMI Sara (132), Mme JOSEPH CLAUDINE (86), M. KAHIA Yassine (75), S.C.I. KAMER (140), M. KESSACI Nassim (112), Mme KOULOUMBRI THEODOULITSA (115), M. ou Mme LECOMTE (11), M. LOBJOIS THIERRY (121), Mme MALLE Nadine (121), Ind MATZ MALAURIE (181), M. MEMMI Pierre (116), M. MENGUY YVES (64), S.C.I. METROPOLIS HD (330), Mme MOIZARD Chantal (10), M. NUNEZ Raphaël (122), Mme PIKTOROFF Giulia (119), M. RODRIGUEZ GONZALEZ CARLOS (116), M. ROYE Pierre (11), Ind RUYTER-PEREZ (110), Mme SAGNARD VALERIE (120), Mme SANOGO Bintou (126), SCI NORA (114), M. SERRA Thierry (101), M. SHOSHANY Claude (111), M. SMAIL Hacène (10), Mme SMAIL Myra (110), M. ou Mme TATY KOUMBA NGOUEPAZA (110), Mme TEYSSIER Amandine (84), S.C.I. VAILLANT (54), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101), S.C.I. VILLAGE SUD (63), M. ou Mme VOEUNG KIN LUU (126), Mlle YANG Céline (116), Mlle YVES Patricia (137)

on

Copropriétaires entrés en cours de période

M. DJAOUT Kamel (115), M. LE ROY Pascal (111), Mme RAPATOUT Corinne (176), M. VALLETTE Yannick (103)

Résolution :**1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) - sans vote**

L'assemblée générale nomme à la fonction de président de séance M. FROELIGER

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	30 copropriétaire(s) totalisant	3488/3488
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/3488
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4127
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	639/4127

PLAINE COMMUNE HABITAT (639)

Total : 639/4127 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs - sans vote

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur M. BEURDELEY

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	30 copropriétaire(s) totalisant	3488/3488
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/3488
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4127
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	639/4127

PLAINE COMMUNE HABITAT (639)

Total : 639/4127 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). - sans vote

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire de séance DIONYSIENNE DE COPROPRIETE

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	30 copropriétaire(s) totalisant	3488/3488
------	---------------------------------	-----------

07 1 4/15

Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/3488
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4127
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	639/4127

PLAINE COMMUNE HABITAT (639)

Total : 639/4127 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. - sans vote

Le Conseil Syndical rend compte de l'activité de l'exercice écoulé au travers de la note jointe à la convocation.

Sont entrés :

Mme RAPATOUT Corinne (176) à 19 heures 16

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4303 tantièmes.

5 - Approbation des comptes de l'exercice 2023. - article 24

Après échange de vues, les annexes 1 à 5, ci-dessous énoncées, prévues par le Décret du 14 mars 2005 arrêtées au 31 décembre 2023 (N), sont approuvées :

- Etat financier au 31/12/2023 (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2023 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01 au 31/12/2024 (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2023 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/2025 (N+2).
- Compte de Gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/01 au 31/12/2023 (N).
- Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01 au 31/12/2023 (N).

OBSERVATION(S) :

n.b. (N) : exercice des comptes soumis à approbation(N+1) exercice de l'année de tenue de la présente assemblée générale(N+2) exercice suivant l'année de tenue de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	4303/4303
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4303
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4303
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4303

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

01 4 9

5.1 - Fixation du prix unitaire du m3 d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2023 - article 24

Il est décidé de fixer le prix unitaire du mètre cube d'eau froide à la somme de 5,07 € TTC.

Il est décidé de fixer le prix unitaire du mètre cube d'eau chaude à la somme de 13,00 € TTC.

Sont entrés :

M. VALLETTE Yannick (103) à 19 heures 28

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4406 tantièmes.

6 - Renouvellement du mandat du syndic - article 25

L'assemblée générale renouvelle en qualité de syndic :

- La société Dionysienne de Copropriétés – S.A.R.L. au Capital de 72.500,00 €, ayant son siège social à SAINT-DENIS, 127, rue Gabriel Péri, titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 9301 2016 000 010 696, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine Saint Denis et garanti par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET DE CAUTIONS, dont le siège social est 128, rue de la Boétie – 75008 – PARIS pour un montant au jour de la présente assemblée de 3.000.000,00 €.

La société Dionysienne de Copropriétés est élue Syndic pour la durée de treize mois destinée à approuver les comptes de l'exercice 2024 et qui devra se tenir avant le 31 octobre 2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

Défaillant

0 copropriétaire(s) totalisant

0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (220.000,00 €) - article 24

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 - 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 2024 (N+1) est accepté à la somme de 220.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 55.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2024).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (220.000,00 €) - article 24

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 - 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 2025 (N+2) est accepté à la somme de 220.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 55.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2025).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. - article 24

Le seuil de délégation du Syndic à la somme de 500,00 €.

Ce seuil de délégation, après avis et accord écrit du Conseil Syndical est porté à la somme de 5.000,00 €.

Le montant a été majoré par rapport à la proposition de l'ordre du jour (3.000,00 euros) pour

07 4 7 7/15

permettre de poursuivre le traitement des infiltrations dont les terrasses à usage privatif peuvent être à l'origine.

Au-delà, la validation de la dépense par les Copropriétaires réunis en Assemblée Générale sera nécessaire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. - article 24

Le montant des travaux, autres que les travaux de petit entretien effectués en régie (électricité, plomberie, automatismes, étanchéité), à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, est fixé à la somme de 3.000,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

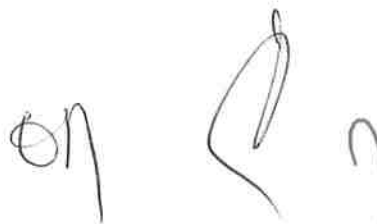
• Mesdames BEURDELEY, HUGOT, KOKABI-LANGLOIS, MICHAUDET, Messieurs FROELIGER, GONZALEZ, KESSACI.

Mandat en cours depuis le 22/02/2024 (expiration : 22/02/2027)

12 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. - sans vote

Le Syndic dispose d'un mandat permanent pour engager les actions judiciaires idoines à l'encontre de tout copropriétaire redevable de plus d'un appel de fonds, et ce dans le cadre des dispositions prévues à la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000, il lui est demandé d'appliquer une pénalité de 10% sur toute somme due dans ce cadre.

Il rappelle également :

 8/15

- qu'il ressort de sa mission, en application de l'article 18 modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de procéder au recouvrement de tous appels de fonds émis par ses soins afin de permettre le fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires, et de l'article 55 du Décret du 17 mars 1967
- que le recouvrement des créances n'est soumis à aucune autorisation spéciale de l'assemblée Générale des Copropriétaires (Jurisprudence constante depuis 1970).
- que les dates d'exigibilité des appels de fonds sont d'ordre public et rappelées par la recommandation n°8 de la Commission relative à la Copropriété.
- qu'en conséquence, il est demandé au Syndic la plus extrême rigueur dans le recouvrement des dettes.

13 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Mme Eliane COLINE, 222 Place Ernest GRANIER, C/O Maître Vincent AUSSEL – 34000 MONTPELLIER

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :
 numéro 00050 APPARTEMENT
 numéro 00139 BOX

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée Générale
- décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente de ses lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'article 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 BENHAMOU ou à défaut 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 4 000,00.euros, nécessaires au financement des frais et honoraires de procédure :
- date d'exigibilité : immédiate.
- les honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière seront calculés sur le barème du tarif contractuel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24




L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Mme Eliane COLINE, 222 Place Ernest GRANIER, C/O Maître Vincent AUSSEL – 34000 MONTPELLIER

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :
numéro 00050 APPARTEMENT
numéro 00139 BOX

du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.

- fixe le montant de la mise à prix à 80.000,00 euros
- l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété 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 70.000,00 euros à la date de la présente assemblée 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 lots en vente.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Mme Eliane COLINE, 222 Place Ernest GRANIER, C/O Maître Vincent AUSSEL – 34000 MONTPELLIER

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :
numéro 00050 APPARTEMENT
numéro 00139 BOX

du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale

- constate une créance douteuse pour la somme de 70.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.
- (option) Cette provision ne fera pas l'objet d'une répartition compte tenu de la situation de trésorerie d'une part et des fonds propres du syndicat des copropriétaires d'autre part.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

on 10/15

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : SCI NORA, 3 rue Edouard Vaillant – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :

numéro 00073 DUPLEX

numéro 00184 BOX

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée Générale
- décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente de ses lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'article 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 BENHAMOU ou à défaut 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 4 000,00.euros, nécessaires au financement des frais et honoraires de procédure ;
- date d'exigibilité : immédiate.
- les honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière seront calculés sur le barème du tarif contractuel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : SCI NORA, 3 rue Edouard Vaillant – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :
numéro 00073 DUPLEX
numéro 00184 BOX

du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.

- fixe le montant de la mise à prix à 15.000,00 euros
- l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété 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 10.000,00 euros à la date de la présente assemblée 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 lots en vente.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : SCI NORA, 3 rue Edouard Vaillant – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :
numéro 00073 DUPLEX
numéro 00184 BOX

du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale

- constate une créance douteuse pour la somme de 10.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.
- (option) Cette provision ne fera pas l'objet d'une répartition compte tenu de la situation de trésorerie d'une part et des fonds propres du syndicat des copropriétaires d'autre part.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4406/4406
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4406

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

on  12/15

15 - Compte rendu sur les suites de l'incendie de mai 2024. - sans vote

Dans le prolongement de l'incendie du dimanche 12 mai 2024, déclaré vers 03 :00 du matin et contre lequel les pompiers ont lutté jusqu'à 12 :00, le plancher haut du niveau inférieur a été condamné, de même que le plancher bas du niveau supérieur afin de garantir la sécurité des personnes.

Les services techniques de la Police Nationale sont venus effectuer divers relevés.

Les experts des compagnies d'assurance également pour leurs premières constatations.

Les devis de remise en état des parties sinistrées dépendantes du syndicat des copropriétaires ont été établis pour être présentés à la réunion de synthèse organisée par l'expert de la compagnie d'assurance le 17 septembre dernier (électricité, nettoyage, serrurerie, plan de sécurité,...)

L'instruction du dossier est toujours en cours et nous sommes dans l'attente de la proposition d'indemnité de la part de la compagnie d'assurance multirisque immeuble.

Je ne développe pas plus avant la partie relevant de la « gestion » de Toit et Joie.

Dès à présent, et du fait que l'expert est passé, les travaux de rétablissement de l'électricité vont être lancés, entre autres.

16 - Compte rendu sur les travaux votés. - sans vote

STATUT AU JOUR DE L'ENVOI DES CONVOCATIONS :

- Le contrôle d'accès aux parkings a été remplacé.
- Les travaux ponctuels de reprise d'étanchéité pour traiter les infiltrations signalées se poursuivent au fil des signalements.

17 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. - sans vote

- N°22 : Au 6ème étage infiltration entre ascenseur et la fenêtre.
- N°22 : Au 1er étage infiltration entre ascenseur et la fenêtre.
- N°22 : Au RDC : réitération des infiltrations en provenance de la dalle située au RDJ.

18 - Questions éventuelles à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine AG de l'indivision Toit et Joie / Plaine commune Habitat / Syndicat des copropriétaires. - sans vote

- Mise à disposition des clés du local TGBT qui permet de couper l'alimentation électrique dans le fond du parking haut.
- Mise à disposition des clés du local EXTRACTEUR.
- Compte-rendu sur la gestion du sinistre incendie.



19 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. - sans vote

Il est rappelé que tout Propriétaire est responsable des agissements de son fait et/ou de son Locataire, à ce titre, mandat est donné au Syndic pour prendre toute mesure de nature à faire respecter le Règlement de Copropriété et à en répercuter le coût sur le compte de charges du Copropriétaire concerné, en eux compris les frais générés par le recouvrement de tous frais rendus nécessaires pour procéder au recouvrement des sommes dues.

Le signalement des désordres techniques ou comportementaux interviendra soit sous forme de courrier co-signé par au moins deux Copropriétaires, le Président du Conseil Syndical ou le Gardien. Toute tentative d'intimidation auprès des déclarants donnera lieu immédiatement à un dépôt de plainte auprès de Monsieur le Procureur de la République afin qu'une suite pénale soit donnée à ces exactions.

Sont entrés :

M. DJAOUT Kamel (115) à 19 heures 38, M. LE ROY Pascal (111) à 19 heures 55

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4632 tantièmes.

20 - Autorisation permanente à donner à la police municipale d'accéder aux parties communes de l'immeuble. - article 24

La loi du 25 novembre 2021 « visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels » modifie l'article L. 272-1 du Code de la sécurité intérieure. Ce texte permet désormais l'accès des parties communes aux forces de l'ordre sans autorisation préalable des propriétaires et exploitants d'immeubles d'habitation (parc privé et social). Il crée à leur charge une obligation d'assurer l'effectivité de cet accès et l'étend en faveur des services d'incendie et de secours.

Ainsi, à compter du 27 novembre 2021, les propriétaires, les exploitants ou leurs représentants doivent s'assurer 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 leurs immeubles d'habitation aux fins d'intervention.

Seul l'accès des services de la police municipale aux parties communes de l'immeuble reste soumis à une autorisation permanente prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24, II, h).

Il est donné l'autorisation à la police municipale d'accéder aux parties communes de l'immeuble.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4632/4632
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4632
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4632
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4632

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

 14/15

21 - Vie de la résidence. - sans vote

- N°5 : les résidents sont appelés à effectuer une opération de purge du local vélos.
 - Il est précisé qu'aucun coffre à clé ne doit être installé dans les parties communes; S'il en était constaté, ils seront démontés et mis en décharge aux frais du contrevenant.
- Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 02.

Article - 42 - 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. 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 mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

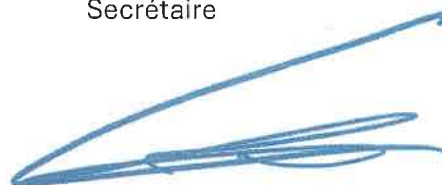
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire



PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES
