

sdc

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

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
jeudi 22 février 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE
SALLE ST DENIS - Abbé Pierre
8 DE LA BOULANGERIE
93200 ST DENIS

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) - article 24	5
2 - Désignation du ou des scrutateurs - article 24.....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). - article 24	5
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. - sans vote	6
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2022. - article 24	6
5.1 - Décision de renforcer le montant du fonds de roulement (avance de trésorerie permanente) par incorporation de l'excédent budgétaire révélé par l'approbation des comptes de l'exercice 2022. - article 24.....	7
5.2 - Fixation du prix unitaire du m3 d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2022. - article 24	7
5.3 - Fixation du prix unitaire du m3 d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2023. - sans vote	8
6 - Renouvellement du mandat du syndic - article 25	8
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (220.000,00 €) - article 24	9
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (220.000,00 €) - article 24	9
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	10
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	10
11 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote	11
11.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	11
11.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	12
11.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	12
11.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	13
11.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	14
11.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	14
11.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	15
12 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. - sans vote.....	16
13 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24	16
13.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24	17
13.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24	18
14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24	19
14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24	19
14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24	20
15 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24	21
15.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24	22
15.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24	22
16 - Décision à prendre quant à la réalisation d'un D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique) collectif. - article 24.....	23
16.1 - Honoraires du syndic en assistance du diagnostiqueur. - sans vote	24

17 - Décision à prendre quant à la réalisation d'un PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) - article 24	24
18 - Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017. - article 24.....	26
18.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. - article 24	27
18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. - sans vote	28
19 - Compte rendu sur les travaux votés. - sans vote.....	28
20 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. - sans vote.....	28
21 - 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	28
22 - Autorisation permanente à donner à la police municipale d'accéder aux parties communes de l'immeuble. - article 24	29
23 - Vie de la résidence. - sans vote.....	29
24 - Mandat à donner au syndic pour faire respecter le règlement de copropriété... - article 24	29

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mardi 30 janvier 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 22/02/2024 à 19 heures - Lieu : SALLE ST DENIS - Abbé Pierre - 8 de la boulangerie, 93200 ST DENIS.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	5258
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	4742
● Dont représentés	2534
● Dont votants par correspondance	243
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	37	4742 / 10000

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 37 copropriétaire(s) sur 90 représentant 4742 / 10000 tantièmes, 53 copropriétaire(s) représentant 5258 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires représentés

Mme BENALLEGUE Djinane (88), M. BRAVO Olivier (85), M. BRAVO DE LA PENA Isidro (147), Mlle COSSART Paula (155), Mme COUTURIER Christiane (111), Mme DUPRE Stéphanie (112), Mlle GEETS Muriel (114), Mlle GERARD Sandrine (100), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), M. KAHIA Yassine (75), M. KOKABI Abbas (131), M. ou Mme MAZAUD (122), Mme PASCHALLE HOUERF Caroline (103), PLAINE COMMUNE HABITAT (639), Ind RUYTER-PEREZ (110), Mme TEYSSIER Amandine (84), Mlle YANG Céline (116), M. ou Mme VOEUNG KIN LUU (126)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

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 CAMPOS Luis (111), M. ou Mme CASTELLOTE Michel (11), Mme CHEVALLIER Julie (112), Mme CIAD Samia (67), Mme COLINE Eliane (95), CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE ET DENIS D.A.D.J (353), M. DE RYCK Didier (113), M. ou Mme DEGOY Lucien (14), Ind DESCOTES-GENON ET KAMALBAHARIN BIN MOHAMMAD BASRI (138), M. DJAOUT Kamel (115), M. DORGE Maurice (11), M. FAVIER Michel (9), Mme FEUPIER Catherine (11), M. GIROD (128), Mme GLATZ Denise (114), Mme GLATZ Véronique (127), M. ou Mme GRANOUILLAGET JARRAUD SCI BIANCA (111), M. GUIGNON Jean-Luc (10), Mme HADDOUMI Sara (132), Mme JOSEPH Claudine (86), S.C.I. KAMER (140), M. KHELIL Rachid (114), Mme KOULOUMBRI Theodoulitsa (115), M. ou Mme LECOMTE (11), M. LOBJOIS Thierry (121), Mme MANNKER (108), Ind MATZ Malaurie (181), M. MEMMI Pierre (116), M. MENGUY Yves (64), S.C.I. METROPOLIS HD (330), Mme MOIZARD Chantal (10), Mme PIKTOROFF Giulia (119), M. ROCHER Grégoire (115), M. RODRIGUEZ GONZALEZ CARLOS (116), M. ROYE Pierre (11), Mme SAGNARD Valerie (120), Mme SANOGOHO Bintou (126), M. SARFATI Jean Luc (164), 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), S.C.I. VAILLANT (54), M. VARAINE Franck (120), S.C.I. VILLAGE SUD (63), Mlle YVES Patricia (137)

Résolution :

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) – article 24

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs – article 24

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). – article 24

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRERES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 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.

Le président du Conseil Syndical ajoute que, depuis la rédaction du document, un travail en commun avec Mme Beurdeley et le Syndic a permis de valider après 3 ans d'efforts les comptes travaux. Un récapitulatif sera adressé par le Syndic dans les prochains jours après un dernier pointage des copropriétaires concernés.

5 - Approbation des comptes de l'exercice 2022. - 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 2022 (N), sont approuvées :

- État financier au 31/12/2022 (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2022 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01 au 31/12/2023 (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2022 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/2023 (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 31/12/2022 (N).
- Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturées à la fin de l'exercice du 01/01 au 31/12/2022 (N).

OBSERVATION(S) :

- Intégration des chiffres TOIT ET JOIE pour 2022 (du à toit et joie : 3.538,12 €) du par toit et joie : 6.767,24 €)

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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5.1 - Décision de renforcer le montant du fonds de roulement (avance de trésorerie permanente) par incorporation de l'excédent budgétaire révélé par l'approbation des comptes de l'exercice 2022. - article 24

Après avoir constaté que les appels de fonds 2022 ont été supérieurs aux dépenses réelles pour environ 16.000€ (excédent budgétaire) et afin de consolider la trésorerie jusqu'au recouvrement total des sommes dues par les deux principaux copropriétaires débiteurs, il est décidé que l'équivalent de cette somme sera appelé selon les tantièmes généraux au titre de la majoration du fonds de roulement (avance de trésorerie permanente) en parallèle de la régularisation individuelle des charges 2022.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	4392/4495
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4495
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	247/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Copropriétaires ayant voté contre

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

Se sont abstenus

M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), M. KOKABI Abbas (131)

Total : 247/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5.2 - Fixation du prix unitaire du m3 d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2022. - article 24

Il est décidé de fixer le prix unitaire du mètre cube d'eau froide à la somme de 4,56 € TTC.

Il est décidé de fixer le prix unitaire du mètre cube d'eau chaude à la somme de 12,78 € TTC.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5.3 - Fixation du prix unitaire du m³ d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2023. - sans vote

Il est décidé de reporter ce point à l'ordre du jour de l'AG qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 huit mois soit du 22 février 2024 au 22 octobre 2024.

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4555/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	187/10000
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103), Mme TEYSSIER Amandine (84)

Total : 187/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4555/4555
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4429
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	187/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103), Mme TEYSSIER Amandine (84)

Total : 187/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 2023).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 2024).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742

Défaillant 0 copropriétaire(s) totalisant 0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 12/12/2022 (expiration : 11/12/2025)

Résolution	Copropriétaire	Pour	Contre	Abstention	Défaillant	Elu
11.1	M. BEURDELEY JEAN MARC	4499/100000/100000/10000			243/100000	OUI
11.2	Mme HUGOT Pauline	4499/100000/100000/10000			243/100000	OUI
11.3	M. KOKABI Abbas	4499/100000/100000/10000			243/100000	OUI
11.4	M. BLANCHET Christian	4499/100000/100000/10000			243/100000	OUI
11.5	M. FROELIGER Christian	4499/100000/100000/10000			243/100000	OUI
11.6	M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG	4499/100000/100000/10000			243/100000	OUI
11.7	M. KESSACI Nassim	4499/100000/100000/10000			243/100000	OUI

11.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : M. BEURDELEY

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/10000

FONDATION DES PETITS FRERES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : Mme HUGOT

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/10000

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : M. KOKABI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/10000

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : Mme MICHAUDET.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/10000

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : M. FROELIGER

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/10000

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

an.

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/10000

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : M. KESSACI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/10000
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/10000
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/10000

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/10000 tantièmes

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	35 copropriétaire(s) totalisant	4499/4499
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4499
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	243/4742

FONDATION DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES (140), M. LAPREVOTTE (103)

Total : 243/4742 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 :

- 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 judicaire. - 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 70.000,00 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 65.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

– (option retenue) 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 10.000,00 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 6.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.
 - (option retenue) 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639

Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : M. et Mme TATY KOUUMBA NGOUPEAZA, 22 boulevard Félix Faure – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :
numéro 00005 APPARTEMENT
numéro 00115 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'elligibilité : 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15.1 - 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 : M. et Mme TATY KOUMBA NGOUEPAZA, 22 boulevard Félix Faure – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :

numéro 00005 APPARTEMENT
numéro 00115 BOX

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

- fixe le montant de la mise à prix à 8.000,00 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 8.000,00 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15.2 - 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 : M. et Mme TATY KOUMBA NGOUEPAZA, 22 boulevard Félix Faure – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

Constituant les lots :
numéro 00005 APPARTEMENT
numéro 00115 BOX

du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
– constate une créance douteuse pour la somme de 6.000,00 euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.
– (option retenue) 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	36 copropriétaire(s) totalisant	4639/4639
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Se sont abstenus

M. LAPREVOTTE (103)

Total : 103/4742 tantièmes

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16 - Décision à prendre quant à la réalisation d'un D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique) collectif. - article 24

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104- art. 171 publiée le 24 août 2021, le Diagnostic de performance énergétique devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans.

*L'obligation d'avoir à réaliser un D.P.E. entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le D.P.E. s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire.

Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comptant entre 51 et 200 lots principaux.

==> Anticiper cette démarche permet de mieux préparer la stratégie à adopter en fonction de l'étiquette énergétique - dans le respect des obligations légales - et de planifier - ou non - un D.T.G. à court, moyen ou long terme.

Pour votre copropriété, et compte tenu du nombre de lots, le prix est estimé à la somme de 4.000,00 € (DPE collectif).

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du D.T.G. à l'entreprise 01 Contrôle ou à défaut, confie au conseil syndical/syndic le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicats des copropriétaires, pour un montant de 4.000,00 euros TTC pour un DPE collectif.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	140/4658
Contre	35 copropriétaire(s) totalisant	4518/4658
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	84/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Copropriétaires ayant voté contre

M. BAULEZ CHRISTIAN (128), Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BEURDELEY JEAN MARC (114), M. BLANCHET Christian (101), M. BRAVO OLIVIER (85), M. BRAVO DE LA PENA ISIDRO (147), Mme CAGE Carole (122), Mlle COSSART Paula (155), Mme COUTURIER Christiane (111), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), M. FAIVRE Jean-Michel (100), M. FROELIGER Christian (123), M. ou Mme FROELIGER Jacques (111), Mlle GEETS MURIEL (114), Mlle GERARD Sandrine (100), M. ou Mme GIGUELAY ET GUILHEM (103), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), Mme HUGOT Pauline (113), M. KAHIA Yassine (75), M. KESSACI Nassim (112), M. KOKABI Abbas (131), M. LAPREVOTTE (103), M. LE ROY Pascal (111), Mme MALLE Nadine (121), M. ou Mme MAZAUD (122), M. NUNEZ Raphaël (122), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), PLAINE COMMUNE HABITAT (639), Mme RAPATOUT Corinne (176), Ind RUYTER-PEREZ (110), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101), M. ou Mme VOEUNG KIN LUU (126), Mlle YANG Céline (116).

Total : 4518/4658 tantièmes

Se sont abstenus

Mme TEYSSIER Amandine (84)

Total : 84/4742 tantièmes

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

16.1 - Honoraires du syndic en assistance du diagnostiqueur. - sans vote

Ce point est devenu sans objet.

17 - Décision à prendre quant à la réalisation d'un PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) - article 24

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104- art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans.

Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des

équipements de l'immeuble (DTG : Diagnostic Technique Global) ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, qui rend la réalisation du DPE collectif obligatoire.

Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans.

Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le coût probable de réalisation d'un PPPT pourrait être d'environ 40.000 €

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision.

Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires).

En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes. A ce jour, le refus de réaliser un PPPT n'entraîne aucune sanction à l'encontre du syndicat.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

*L'obligation d'avoir à réaliser un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comptant entre 51 et 200 lots principaux

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	140/4658
Contre	35 copropriétaire(s) totalisant	4518/4658
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	84/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Copropriétaires ayant voté contre

M. BAULEZ CHRISTIAN (128), Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BEURDELEY JEAN MARC (114), M. BLANCHET Christian (101), M. BRAVO OLIVIER (85), M. BRAVO DE LA PENA ISIDRO (147), Mme CAGE Carole (122), Mlle COSSART Paula (155), Mme COUTURIER Christiane (111), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), M. FAIVRE Jean-Michel (100), M. FROELIGER Christian (123), M. ou Mme FROELIGER Jacques (111), Mlle GEETS MURIEL (114), Mlle GERARD Sandrine (100), M. ou Mme GIGUELAY ET GUILHEM (103), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), Mme HUGOT Pauline (113), M. KAHIA Yassine (75), M. KESSACI Nassim (112), M. KOKABI Abbas (131), M. LAPREVOTTE (103), M. LE ROY Pascal (111), Mme MALLE Nadine (121), M. ou Mme MAZAUD (122), M. NUNEZ Raphaël (122), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), PLAINE COMMUNE HABITAT (639), Mme RAPATOUT Corinne (176), Ind RUYTER-PEREZ (110), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101), M. ou Mme VOEUNG KIN LUU (126), Mlle YANG Céline (116).

Total : 4518/4658 tantièmes

Se sont abstenus

Mme TEYSSIER Amandine (84)

Total : 84/4742 tantièmes

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

18 - Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017. - article 24

Exposé du syndic

A/ Depuis le 1er Janvier 2017 : Sur interrogation du syndic en Assemblée générale annuelle, vous devez vous prononcer en votre qualité de copropriétaires sur le souhait de faire établir un Diagnostic Global (DTG) (Cf. ART 58 Loi ALUR 27.03.2014_Art. L731-1 et L 731-2 Code de la Construction)

B/ Depuis 2021 : Dispositions Loi CLIMAT ET RESILIENCE : Renforcement du Diagnostic

Performance Energétique en cas de location ou de vente avec incitation à l'amélioration énergétique.

Le DTG intègre un volet Diagnostic Performance Energétique.

C/ Par conséquent : Nécessité pour votre copropriété d'intégrer un parcours de rénovation énergétique en plusieurs phases :

1. Vote en AG sur la question de réalisation du DTG (Objet des présentes)
2. Si Vote favorable du DTG et si ce dernier fait apparaître des travaux nécessaires dans les 10ans à venir : Présentation lors d'une prochaine AG et Vote Projet de Plan Pluriannuel Travaux (Consultation et choix du prestataire à voter en AG) et si votre immeuble >15ans
3. Présentation, adoption du Projet Plan Pluriannuel Travaux avec prise en compte de l'angle architectural, technique et économique par un Maître d'Oeuvre (MOE) à voter en AG - Si refus : Remise à l'ordre du jour de la prochaine AG annuelle et bis repetita*
4. Suivi, réalisation des travaux selon Plan Pluriannuel Travaux : Vote au fur et à mesure, Exécution des travaux avec MOE - Suivi des dossiers de financement par une Assistance Maîtrise d'ouvrage (AMO) - Mention des travaux prescrits selon P.PT adopté au CARNET ENTRETIEN
5. Bilan et Suivi d'exploitation: Bilan des consommations post travaux - Suivi de l'exploitation des installations

D/ *En amont de l'étape 3 : ANTICIPATION des aides mobilisables pour le financement partiel ou non des travaux de rénovation Energétiques : Nationales (CEE, ANAH, MaPrimeRenov, Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique...) Locales (selon les communes et/ou les régions (exonérations, aides régionales, etc.)

IMPORTANT : Obligation progressive à compter du 01/01/2024 du DPE COLLECTIF (pour les copropriétés dont la date de dépôt du Permis de Construire < au 1er JANVIER 2013).

18.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. - article 24

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrat notifiées ;
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

Et après en avoir délibéré ;

- décide de ne pas effectuer les travaux.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	140/4658
Contre	35 copropriétaire(s) totalisant	4518/4658
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	84/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742

Copropriétaires ayant voté contre

M. BAULEZ CHRISTIAN (128), Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BEURDELEY JEAN MARC (114), M. BLANCHET Christian (101), M. BRAVO OLIVIER (85), M. BRAVO DE LA PENA ISIDRO (147), Mme CAGE Carole (122), Mlle COSSART Paula (155), Mme COUTURIER Christiane (111),

27/30

Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), M. FAIVRE Jean-Michel (100), M. FROELIGER Christian (123), M. ou Mme FROELIGER Jacques (111), Mlle GEETS MURIEL (114), Mlle GERARD Sandrine (100), M. ou Mme GIGUELAY ET GUILHEM (103), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), Mme HUGOT Pauline (113), M. KAHIA Yassine (75), M. KESSACI Nassim (112), M. KOKABI Abbas (131), M. LAPREVOTTE (103), M. LE ROY Pascal (111), Mme MALLE Nadine (121), M. ou Mme MAZAUD (122), M. NUNEZ Raphaël (122), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), PLAINE COMMUNE HABITAT (639), Mme RAPATOUT Corinne (176), Ind RUYTER-PEREZ (110), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101), M. ou Mme VOEUNG KIN LUU (126), Mlle YANG Céline (116).

Total : 4518/4658 tantièmes

Se sont abstenus

Mme TEYSSIER Amandine (84)

Total : 84/4742 tantièmes

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. - sans vote

Ce point est devenu sans objet.

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

STATUT AU JOUR DE L'ENVOI DES CONVOCATIONS :

Le remplacement du système des contrôles d'accès pour les parkings interviendra avant la fin du 1^{er} trimestre 2024.

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

- 22 : hall à repeindre.
- 3 : procéder au réglage des ferme-porte de l'escalier.

21 - 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. 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.

22 - 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	37 copropriétaire(s) totalisant	4742/4742
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant.	0/4742

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23 - Vie de la résidence. - sans vote

- Il est rappelé aux résidents que les ampoules dans les étages peuvent être remplacées par leurs soins avant de demander l'intervention d'un électricien.
- il est rappelé que les sacs poubelles doivent être déposés dans les conteneurs et non devant la porte du local ou au pied des conteneurs.

24 - Mandat à donner au syndic pour faire respecter le règlement de copropriété... - article 24

Dans le prolongement du constat effectué par le syndic de la multiplication des coffres à clés posés sur les parties communes (murs des paliers ou dans les gaines) sans aucune autorisation du syndicat des copropriétaires, mandat à donner au syndic pour effectuer ou obtenir, sous astreinte le cas échéant, la dépose de ces coffres à clés sur le fondement du règlement de copropriété qui interdit "la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes..."

De même, toute transformation opérée dans les parties privatives afin d'aménager des évacuations ou des alimentations qui sont "piquées" sur les canalisations communes, sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, sera susceptible d'exposer leurs auteurs à des poursuites civiles et/ou pénales au titre de fait sur biens privés.

Pour ce faire, il est donné un mandat permanent au syndic de la copropriétaire pour ester en justice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	4742/4742
Contre	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Abstention	0 copropriétaire(s) totalisant	0/4742
Défaillant	0 copropriétaire(s) totalisant.	0/4742

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21 heures 27.

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.

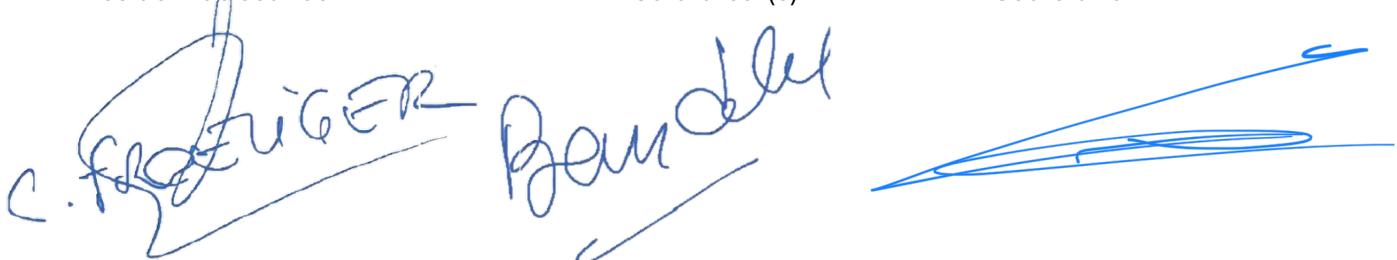
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

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
