

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 25 juin 2025

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.....   | 5  |
| 2 - Désignation du ou des scrutateurs - sans vote .....   | 5  |
| 3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). - sans vote .....  | 5  |
| 4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. - sans vote .....  | 6  |
| 5 - Approbation des comptes de l'exercice 2024. - article 24 .....  | 6  |
| 5.1 - Fixation du prix unitaire du m3 d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2025 - article 24   | 7  |
| 6 - Renouvellement du mandat du syndic - article 25 .....   | 7  |
| 7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (220.000,00 €) - article 24.....  | 8  |
| 8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (220.000,00 €) - article 24.....  | 8  |
| 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 25 ..... | 8  |
| 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 25 .....   | 9  |
| 11 - Désignation des membres du conseil syndical -.....   | 10 |
| 12 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. - sans vote .....  | 10 |
| 13 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24   | 11 |
| 13.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24.....   | 11 |
| 13.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24 .....  | 12 |
| 14 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. - article 24   | 12 |
| 14.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire - article 24.....   | 13 |
| 14.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. - article 24 .....  | 14 |
| 15 - 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.....  | 14 |
| 15.1 - Décision de réaliser ce D.T.G. - article 24.....   | 16 |
| 15.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. - article 24 .....  | 16 |
| 16 - Décision à prendre quant à la réalisation d'un PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) - article 24 .....   | 16 |
| 17 - Compte rendu sur les suites de l'incendie de mai 2024. - sans vote .....   | 18 |
| 18 - Compte rendu sur les travaux votés. - sans vote .....  | 19 |
| 19 - Examen des devis de remplacement de la batterie de Boîtes aux lettres - article 24.....  | 19 |
| 19.1 - Décision de réaliser ces travaux. - article 24 .....   | 19 |
| 19.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - sans vote.....   | 20 |
| 19.3 - Echéancier des appels de fonds - sans vote .....   | 20 |
| 20 - Examen des devis de remplacement de la batterie de Boîtes aux lettres - article 24.....  | 20 |
| 20.1 - Décision de réaliser ces travaux. - article 24 .....   | 21 |
| 20.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - sans vote.....   | 21 |
| 20.3 - Echéancier des appels de fonds - sans vote .....   | 21 |

|   |    |
|---|----|
| 21 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. - sans vote.....   | 21 |
| 22 - A la demande de la société FREE MOBILE, proposition de location d'emplacements en toiture du bâtiment sis 1 – 9 rue Edouard Vaillant et 22 boulevard Felix Faure à Saint-Denis pour la mise en place d'une station relais de réseau de téléphonie mobile. - article 25 ..... | 22 |
| 23 - 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 .....                                 | 23 |
| 24 - Autorisation permanente à donner à la police municipale d'accéder aux parties communes de l'immeuble. - article 24 .....   | 24 |
| 25 - Questions éventuelles à faire figurer à l'ordre du jour de l'indivision TOIT et JOIE/PLAINE COMMUNE HABITAT/SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES. - sans vote .....  | 24 |
| 26 - Vie de la résidence. - sans vote .....   | 24 |

## **PROCES VERBAL**

### **Accueil**

Sur convocations adressées en date du mercredi 28 mai 2025, les copropriétaires de l'immeuble ILOT 6 - ZAC BASILIQUE - ILOT 6 - ZAC BASILIQUE, 93200 SAINT-DENIS se sont réunis en assemblée générale annuelle le 25/06/2025 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**

|  | <b>Tantièmes</b> |
|--|------------------|
| Total des tantièmes des absents et des non représentés               | 5882             |
| Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance | 4118             |
| ● Dont représentés   | 1724             |
| ● Dont votants par correspondance                                    | 112              |
| Total des tantièmes du syndicat                                      | 10000            |

### **Clé**

|                                   | <b>Votants</b> | <b>Tantièmes</b> |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| A - CHARGES COMMUNES GENERALES    | 33             | 4118 / 10000     |
| CE - ESCALIER A5 (3, E. VAILLANT) | 4              | 562 / 1946       |
| CA - ESCALIER A1 (22 BD F. FAURE) | 8              | 937 / 2404       |

La feuille de présence a été émarginée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 33 copropriétaire(s) sur 90 représentant 4118 / 10000 tantièmes, 57 copropriétaire(s) représentant 5882 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

### **Copropriétaires représentés**

Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BEURDELEY JEAN MARC (114), Mme CAGE Carole (122), Mme DUPRE Stéphanie (112), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), Mme KOULOUMBRI THEODOULITSA (115), M. LOBJOIS THIERRY (121), M. ou Mme MAZAUD (122), S.C.I. METROPOLIS HD (330), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), M. SARFATI JEAN LUC (164), M. SHOSHANY Claude (111)

### **Copropriétaires ayant voté par correspondance**

Mme CHEVALLIER Julie (112)

### **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. BAULEZ CHRISTIAN (128), M. BLERIOT Brice (114), M. ou Mme CAMPOS Luis (111), M. ou Mme CASTELLOTE MICHEL (11), 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), Mme FIZELLE Fabienne (108), FONDATION DES PETITS FRERES DESP AUVRES (140), M. ou Mme GIGUELAY ET GUILHEM (103), M. GIROD (128), Mme GLATZ DENISE (114), Mme GLATZ Véronique (127), M. ou Mme GRANOUILAC 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), M. KHELIL Rachid (114), M. LE ROY Pascal (111), M. ou Mme LECOMTE (11), Ind MATZ MALAURIE (181), M. MEMMI Pierre (116), M. MENGUY YVES (64), Mme MOIZARD Chantal (10), M. NUNEZ Raphaël (122), Mme PIKTOROFF Giulia (119), PLAINE COMMUNE HABITAT (639), M. ROCHER Grégoire (115), M. RODRIGUEZ GONZALEZ CARLOS (116), M. ROYE Pierre (11), Ind RUYTER-PEREZ (110), Mme SAGNARD VALERIE (120), Mme SANOGOHI Bintou (126), SCI NORA (114), M. SERRA Thierry (101), M. SMAIL Hacène (10), Mme SMAIL Myra (110), M. ou Mme TATY KOUMBA NGOUEPAZA (110), Mme TEYSSIER Amandine (84), S.C.I. VAILLANT (54), S.C.I. VILLAGE SUD (63), M. ou Mme VOEUNG KIN LUU (126), Mlle

CF

LJ

TM

YANG Céline (116), Mlle YVES Patricia (137)

### **Copropriétaires entrés en cours de période**

M. BRAVO OLIVIER (85)

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       | 32 copropriétaire(s) totalisant | 4006/4006 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4006    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4118    |
| Défaillant | 1 copropriétaire(s) totalisant  | 112/4118  |

Mme CHEVALLIER Julie (112)

**Total : 112/4118 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 Mme. KOKABI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 32 copropriétaire(s) totalisant | 4006/4006 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4006    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4118    |
| Défaillant | 1 copropriétaire(s) totalisant  | 112/4118  |

Mme CHEVALLIER Julie (112)

**Total : 112/4118 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))

CF

L1

TM

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 32 copropriétaire(s) totalisant | 4006/4006 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4006    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4118    |
| Défaillant | 1 copropriétaire(s) totalisant  | 112/4118  |

Mme CHEVALLIER Julie (112)

**Total : 112/4118 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.

**Est entré :**

M. BRAVO OLIVIER (85) à 19 heures 39

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4203 tantièmes.

#### 5 - Approbation des comptes de l'exercice 2024. - 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 2024 (N), sont approuvées :

- Etat financier au 31/12/2024 (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2024 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01 au 31/12/2025 (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/2024 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/2026 (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 31/12/2024 (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 31/12/2024 (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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

CF

LJ

TM

## 5.1 - Fixation du prix unitaire du m3 d'eau froide et d'eau chaude pour l'année 2025 - article 24

Il est décidé de fixer le prix unitaire du mètre cube d'eau froide à la somme de 5,29 € TTC.

Il est décidé de fixer le prix unitaire du mètre cube d'eau chaude à la somme de 13,18 € TTC.

### Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 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 4.000.000,00 €.

La société Dionysienne de Copropriétés est élue Syndic pour la durée restant à courir jusqu'à l'assemblée générale destinée à approuver les comptes de l'exercice 2025 qui devra se tenir avant le 31 octobre 2026.

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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/10000 |
| 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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

CF

L1

TM

**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 2025 (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 2025).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**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 2026 (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 2026).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**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 25**

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

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 8 000.00 EUROS HT.

CF

LJ

*TM*



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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |            |
|------------|---------------------------------|------------|
| Pour       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/10000 |
| 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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**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 25**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 3.000,00 EUROS HT, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |            |
|------------|---------------------------------|------------|
| Pour       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/10000 |
| 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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

CF

L1

TM

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **11 - Désignation des membres du conseil syndical -**

\*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

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

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

Aucune candidature n'est enregistrée en séance.

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

Le Syndic rappelle que selon l'article 14-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 - les provisions de charges sont exigibles au premier jour de chaque trimestre pour faire face aux dépenses courantes de maintenance et de fonctionnement de l'immeuble.

Pour tenir ce délai, les appels de fonds sont donc envoyés, sauf incident, 3 à 5 semaines avant le début du trimestre pour laisser du temps aux copropriétaires de régler pour la date d'exigibilité.

Plusieurs possibilités ont été mises en place pour régler les appels de fonds :

- depuis votre espace extranet [www.sdc93.com](http://www.sdc93.com), vous pouvez payer soit par prélèvement unique, en choisissant vous-même le montant et la date de paiement ;
- hors espace extranet, vous pouvez régler par prélèvement, virement ou par chèque.

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.

CF

LJ

*TM*

### 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 AUSSSEL - 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 BACQUET 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       | 34 copropriétaires(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant   | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant   | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant   | 0/4203    |

**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 AUSSSEL - 34000 MONTPELLEIR

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 75.000,00 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 :

CF

L1

TM

- 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 75.000,00 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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**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 AUSSSEL - 34000 MONTPELLEIR

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))

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**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 :

CF

L1

TM

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 BACQUET 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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**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 15.000,00 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 | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
|------|---------------------------------|-----------|

CF

L1

TM

|            |                                |        |
|------------|--------------------------------|--------|
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/4203 |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/4203 |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/4203 |

**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       | 34 copropriétaire(s) totalisant | 4203/4203 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

#### **15 - 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 :

CF

LJ

TM

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).**

#### Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4091    |
| Contre     | 33 copropriétaire(s) totalisant | 4091/4091 |
| Abstention | 1 copropriétaire(s) totalisant  | 112/4203  |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

#### **Copropriétaires ayant voté contre**

Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BERLEMONT SERGE (115), 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), Ind DESCOTES-GENON ET KAMALBAHARIN B IN MOHAMMAD BASRI (138), M. DJAOUT Kamel (115), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), M. FAIVRE Jean-Michel (100), M. FROELIGER Christian (123), Mme FROELIGER Nicole (111), Mlle GERARD Sandrine (100), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), Mme HUGOT Pauline (113), M. KOKABI Abbas (131), Mme KOULOUMBRI THEODOULITSA (115), M. LOBJOIS THIERRY (121), Mme MALLE Nadine (121), M. ou Mme MAZAUD (122), S.C.I. METROPOLIS HD (330), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), Mme RAPATOUT Corinne (176), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), M. SARFATI JEAN LUC (164), M. SHOSHANY Claude (111), Ind VALLETTE - DROUET (103), M. VARAINE Franck (120), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101)

**Total : 4091/4091 tantièmes**

#### **Se sont abstenus**

Mme CHEVALLIER Julie (112)

**Total : 112/4203 tantièmes**

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

CF

L1

TM

### 15.1 - 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       | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4091    |
| Contre     | 33 copropriétaire(s) totalisant | 4091/4091 |
| Abstention | 1 copropriétaire(s) totalisant  | 112/4203  |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

#### Copropriétaires ayant voté contre

Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BERLEMONT SERGE (115), 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), Ind DESCOTES-GENON ET KAMALBAHARIN B IN MOHAMMAD BASRI (138), M. DJAOUT Kamel (115), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), M. FAIVRE Jean-Michel (100), M. FROELIGER Christian (123), Mme FROELIGER Nicole (111), Mlle GERARD Sandrine (100), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), Mme HUGOT Pauline (113), M. KOKABI Abbas (131), Mme KOULOUMBRI THEODOULITSA (115), M. LOBJOIS THIERRY (121), Mme MALLE Nadine (121), M. ou Mme MAZAUD (122), S.C.I. METROPOLIS HD (330), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), Mme RAPATOUT Corinne (176), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), M. SARFATI JEAN LUC (164), M. SHOSHANY Claude (111), Ind VALLETTE - DROUET (103), M. VARAINE Franck (120), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101)

**Total :** 4091/4091 tantièmes

#### Se sont abstenus

Mme CHEVALLIER Julie (112)

**Total :** 112/4203 tantièmes

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

### 15.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du D.T.G. - article 24

Ce point est devenu sans objet.

## 16 - 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.

CF

LJ

TM



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 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.

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 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Pour       | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4091    |
| Contre     | 33 copropriétaire(s) totalisant | 4091/4091 |
| Abstention | 1 copropriétaire(s) totalisant  | 112/4203  |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**Copropriétaires ayant voté contre**

Mme BENALLEGUE DJINANE (88), M. BERLEMONT SERGE (115), 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), Ind DESCOTES-GENON ET KAMALBAHARIN B IN MOHAMMAD BASRI (138), M. DJAOUT Kamel (115), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), M. FAIVRE Jean-Michel (100), M. FROELIGER Christian (123), Mme FROELIGER Nicole (111), Mlle GERARD Sandrine (100), M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), Mme HUGOT Pauline (113), M. KOKABI Abbas (131), Mme KOULOUMBRI THEODOULITSA (115), M. LOBJOIS THIERRY (121), Mme MALLE Nadine (121), M. ou Mme MAZAUD (122), S.C.I. METROPOLIS HD (330), Mme PASCHAL-LE HOUERF Caroline (103), Mme RAPATOUT Corinne (176), M. ou Mme SAMARASINGHE NIHAL (106), M. SARFATI JEAN LUC (164), M. SHOSHANY Claude (111), Ind VALLETTE - DROUET (103), M. VARAINE Franck (120), Mme VIEU-CHARIER Catherine (101)

**Total :** 4091/4091 tantièmes

**Se sont abstenus**

Mme CHEVALLIER Julie (112)

**Total :** 112/4203 tantièmes

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

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

*Rappel historique :*

*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.*

CF

LJ

TM

*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 l'examen des dommages pouvant  
donner lieu à indemnité s'est déroulé dans les bureaux de l'expert en présence de votre  
Président du Conseil Syndical et de Régis RAMADE (La Dionysienne).**

**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.

## **18 - Compte rendu sur les travaux votés. - sans vote**

STATUT AU JOUR DE L'ENVOI DES CONVOCATIONS :

Les travaux de reprise d'étanchéité votés sont en cours au jour de l'envoi des convocations et  
achevés au jour de l'AG.

## **19 - Examen des devis de remplacement de la batterie de Boites aux lettres - article 24**

pour la clé CE, le nombre de tantièmes est de 562 pour 4 votants.

L'assemblée générale prend connaissance des devis reçus et joints à la convocation :

|          |            |
|----------|------------|
| MERCIER  | 2.412,19 € |
| RENTZ    | 2.972,44 € |
| SIRANDRE | 2.327,60 € |

Récapitulatif (ESCALIER A5 (3, E. VAILLANT) (CE))

|            |                                |         |
|------------|--------------------------------|---------|
| Pour       | 4 copropriétaire(s) totalisant | 562/562 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/562   |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/562   |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/562   |

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **19.1 - Décision de réaliser ces travaux. - article 24**

pour la clé CE, le nombre de tantièmes est de 562 pour 4 votants.

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 ;

CF

LJ

*TM*

- décide **d'effectuer** les travaux.

Retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise SIRANDRE
- pour un montant de 2.412,19€ TTC hors sujétions électriques (valeur 05/2025- valeur indexée sur l'indice BT01) majoré des travaux de raccordements électriques aux contrôles d'accès et portier vidéo.

\* précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges communes générales ou autres).
- que le démarrage des travaux est prévu dès que la situation de trésorerie le permettra.

Récapitulatif (ESCALIER A5 (3, E. VAILLANT) (CE))

|            |                                |         |
|------------|--------------------------------|---------|
| Pour       | 4 copropriétaire(s) totalisant | 562/562 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/562   |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/562   |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/562   |

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 19.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - sans vote

Pour mémoire.

## 19.3 - Echancier des appels de fonds - sans vote

pour la clé CE, le nombre de tantièmes est de 0 pour 0 votants.

Ces travaux seront financés dans le cadre du budget.

## 20 - Examen des devis de remplacement de la batterie de Boîtes aux lettres - article 24

pour la clé CA, le nombre de tantièmes est de 937 pour 8 votants.

L'assemblée générale prend connaissance des devis reçus et joints à la convocation :

|          |  |
|----------|--|
| MERCIER  | 2.316,39 euros                               |
| RENTZ    | non reçu au jour de l'envoi des convocations |
| SIRANDRE | 2.151,60 euros.                              |

Récapitulatif (ESCALIER A1 (22 BD F. FAURE) (CA))

|            |                                |         |
|------------|--------------------------------|---------|
| Pour       | 8 copropriétaire(s) totalisant | 937/937 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/937   |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/937   |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/937   |

CF

LJ

*TM*

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **20.1 - Décision de réaliser ces travaux. - article 24**

pour la clé CA, le nombre de tantièmes est de 937 pour 8 votants.

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 **d'effectuer** les travaux.

Retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise SIRANDRE
- pour un montant de 2.151,60 € TTC (valeur 05/2025 - valeur indexée sur l'indice BT01).

ET

Donne mandat au conseil syndical pour conduire ces travaux.

\* précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges communes générales ou autres).
- que le démarrage des travaux est prévu dès que la situation de trésorerie le permettra.

Récapitulatif (ESCALIER A1 (22 BD F. FAURE) (CA))

|            |                                |         |
|------------|--------------------------------|---------|
| Pour       | 8 copropriétaire(s) totalisant | 937/937 |
| Contre     | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/937   |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/937   |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant | 0/937   |

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **20.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - sans vote**

pour la clé CA, le nombre de tantièmes est de 0 pour 0 votants.

Pour mémoire.

### **20.3 - Echancier des appels de fonds - sans vote**

pour la clé CA, le nombre de tantièmes est de 0 pour 0 votants.

Ces travaux seront financés dans le cadre du budget.

## **21 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. - sans vote**

Ont été évoquées les reprises du hall du 22 F Faure suite aux dégradations liées aux infiltrations en provenance de la dalle et, en principe, désormais traitées.

De même que les infiltrations sur les paliers du 22, notamment au 1er et au 6ème étage..

## **22 - A la demande de la société FREE MOBILE, proposition de location d'emplacements en toiture du bâtiment sis 1 – 9 rue Edouard Vaillant et 22 boulevard Felix Faure à Saint-Denis pour la mise en place d'une station relais de réseau de téléphonie mobile. - article 25**

Projet de résolution soumise au vote de l'assemblée générale :

L'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2025 , après délibération, vote :

- la mise en place par la société FREE MOBILE d'une station relais de réseau de téléphonie mobile sur la toiture du bâtiment sis 1 – 9 rue Edouard Vaillant et 22 boulevard Felix Faure à Saint-Denis.
- décide que cette mise en place s'effectuera selon les conditions prévues au bail et ses annexes ;
- l'assemblée prend notamment acte du fait que :
  - La durée du bail est de 12 ans, le loyer annuel est de 19 000 € Nets et la surface louée de 30 m<sup>2</sup>.
  - Le bail fait obligation à l'opérateur de s'assurer que le fonctionnement de ses équipements techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière d'hygiène et de sécurité ;
  - Le bail stipule qu'en cas d'évolution de la réglementation et d'impossibilité pour le preneur de s'y conformer dans les délais légaux, celui-ci suspendra des émissions des équipements techniques concernés jusqu'à leur mise en conformité ;
- l'Assemblée mandate spécialement le syndic pour finaliser et signer ledit bail, pour le compte du syndicat des Copropriétaires.
- l'Assemblée autorise FREE MOBILE à demander toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux d'installation et d'exploitation de la station antennes-relais, objet de la présente résolution. Elle en rendra compte au syndic, à la première demande du syndic.
- Des modifications pourront être apportées au projet par les autorités de l'Urbanisme comme notamment les Architectes des Bâtiments de France.

*Pièce jointe à la convocation d'AG:*

- PROJET DE CONTRAT DE BAIL.

- DOSSIER DE PRESENTATION ET PLANS DES EMPLACEMENTS MIS A DISPOSITION

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

|            |                                 |            |
|------------|---------------------------------|------------|
| Pour       | 27 copropriétaire(s) totalisant | 3388/10000 |
| Contre     | 4 copropriétaire(s) totalisant  | 448/10000  |
| Abstention | 3 copropriétaire(s) totalisant  | 367/10000  |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/10000    |

### **Copropriétaires ayant voté contre**

M. BEURDELEY JEAN MARC (114), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), Mme MALLE Nadine (121)

CF

L1

TM

**Total : 448/10000 tantièmes**

**Se sont abstenus**

M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), M. KOKABI Abbas (131), M. VARAINE Franck (120)

**Total : 367/10000 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       | 27 copropriétaire(s) totalisant | 3388/3836 |
| Contre     | 4 copropriétaire(s) totalisant  | 448/3836  |
| Abstention | 3 copropriétaire(s) totalisant  | 367/4203  |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

**Copropriétaires ayant voté contre**

M. BEURDELEY JEAN MARC (114), Mme DUCHIER Marie-Christine (101), Mme DUPRE Stéphanie (112), Mme MALLE Nadine (121)

**Total : 448/3836 tantièmes**

**Se sont abstenus**

M. ou Mme GONZALEZ OU SEVANE-GALLEG (116), M. KOKABI Abbas (131), M. VARAINE Franck (120)

**Total : 367/4203 tantièmes**

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

**23 - 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.

CF

L1

TM

## 24 - 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       | 32 copropriétaire(s) totalisant | 3973/4203 |
| Contre     | 2 copropriétaire(s) totalisant  | 230/4203  |
| Abstention | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |
| Défaillant | 0 copropriétaire(s) totalisant  | 0/4203    |

### Copropriétaires ayant voté contre

M. BERLEMONT SERGE (115), Mme KOULOUMBRI THEODOULITSA (115)

**Total :** 230/4203 tantièmes

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

## 25 - Questions éventuelles à faire figurer à l'ordre du jour de l'indivision TOIT et JOIE/PLAINE COMMUNE HABITAT/SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES. - sans vote

Débat en séance.

## 26 - Vie de la résidence. - sans vote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21 heures 19.

*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*

CF

LJ

TM



*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



LANGLOIS Judith  
LANGLOIS Judith (Jul 1, 2025 13:45 GMT+2)

  
Thierry MICHEL (Jun 28, 2025 10:50 GMT+2)

---

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

---












# 9359AGO20250625-V2

Final Audit Report

2025-07-01

|                 |  |
|-----------------|--|
| Created:        | 2025-06-28                                   |
| By:             | Thierry MICHEL (thierry_michel@me.com)       |
| Status:         | Signed                                       |
| Transaction ID: | CBJCHBCAABAAMKX06-6W7ds2L4xJt0bDHL-tlddPob8o |

## "9359AGO20250625-V2" History

-  Document created by Thierry MICHEL (thierry\_michel@me.com)  
2025-06-28 - 8:34:37 AM GMT- IP address: 82.121.137.18
-  Document emailed to FROELIGER Christian (cfrofro@gmail.com) for signature  
2025-06-28 - 8:34:43 AM GMT
-  Document emailed to LANGLOIS Judith (judith.langlois@orange.fr) for signature  
2025-06-28 - 8:34:43 AM GMT
-  Document emailed to Thierry MICHEL (thierry\_michel@me.com) for signature  
2025-06-28 - 8:34:44 AM GMT
-  Email viewed by Thierry MICHEL (thierry\_michel@me.com)  
2025-06-28 - 8:34:50 AM GMT- IP address: 82.121.137.18
-  Email viewed by FROELIGER Christian (cfrofro@gmail.com)  
2025-06-28 - 8:42:07 AM GMT- IP address: 128.79.53.154
-  Document e-signed by FROELIGER Christian (cfrofro@gmail.com)  
Signature Date: 2025-06-28 - 8:45:39 AM GMT - Time Source: server- IP address: 128.79.53.154
-  Document e-signed by Thierry MICHEL (thierry\_michel@me.com)  
Signature Date: 2025-06-28 - 8:50:15 AM GMT - Time Source: server- IP address: 82.121.137.18
-  Email viewed by LANGLOIS Judith (judith.langlois@orange.fr)  
2025-06-30 - 4:56:10 PM GMT- IP address: 90.40.135.79
-  Document e-signed by LANGLOIS Judith (judith.langlois@orange.fr)  
Signature Date: 2025-07-01 - 11:45:46 AM GMT - Time Source: server- IP address: 90.40.135.79
-  Agreement completed.  
2025-07-01 - 11:45:46 AM GMT



**Adobe Acrobat Sign**