

Copropriété :
9 Avenue KARL MARX
93000 BOBIGNY

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU **mercredi 20 novembre 2024**

Le mercredi 20 novembre 2024 à 18:00, les copropriétaires de la résidence 9 AVENUE KARL MARX 93000 BOBIGNY sur convocation du syndic se sont réunis en visioconférence pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 28 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 3816 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

Mme ARASSUS Carine (145) Représenté(e) par M. ARASSUS Christian, Melle BEAUVOIR Roxanne (115), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133) Représenté(e) par M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre, M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme FOULI Widad (134) Représenté(e) par M. ZYGMONT Rodolphe, M. GALLON Tony (139) Représenté(e) par M. ZYGMONT Rodolphe, M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), Mme KOFFI Eva (109), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. SANIAL Cédric (98) Représenté(e) par M. ZYGMONT Rodolphe, M. TEK Philippe (97), Mme WANG Xuxia (136), M. ou Mme XU-TAN Ziqiang ou HUANG Hanling (110), M. ZYGMONT Rodolphe (138)
Ont voté par correspondance : M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

Sont absents et non représentés:

Mme AIT SI AMER Lynda (125), M. ou Mme AKIL Mustapha ou Djamila (188), M. ou Mme BLANCHARD / FINETTE Denis (95), M. ou Mme CALVIGNAC Cyril ou NGO Chan (71), M. CHEIKH Moncef (134), Melle CURPEN / LEYMAN Vanessa (157), M. DA SILVA SOBRINHO Jesulino (149), M. ou Mme DESTRIAU Damien (109), M. ou Mme DU & HUANG Shengjie & Xiaoqiong (138), M. ou Mme FRETI Michel ou Litha (141), M. GANZIN Vincent (112), Mme GEOFFROY Inès (153), M. ou Mme HAMROUNI Mouldi ou Caroline (107), M. HE Caihui (97), M. ou Mme IHBANE Mohamed ou Safia (186), M. KARRAY Ridha (73), S.C.I. KHAMCHANE (324), M. ou Mme KHIDRAOUI Hamza ou Laila (135), M. ou Mme KIRSCHSTETTER ou ROCHA John (141), M. ou Mme KWON Young-Hum ou Sung-Bu (141), M. LAADJ Chaabane (97), Mme LANGOU Vanessa (142), M. ou Mme LARD Frédéric et Nathalie (106), M. ou Mme LASSAL Miloud et Dihya (136), S.C.I. LEALNA c/o VECCHIETTI Alexandre . (145), S.C.I. LEPARK (10), M. LIU Jianmin (90), Sté MASFIP Dir. Opérations Immobilières (356), M. MEJDOUB Mejdj (146), M. MEJDOUB Nizar (143), M. MOUSSA Ahmed (108), M. ou Mme NADHIF / NEDHIF-GHOMRASN (174), M. PALOMINO Sébastien (89), S.C.I. PARIS EST (151), Mme PAYGAMBAR Marie-Hélène (62), M. ou Mme PIRARD John ou Keorath (137), M. RAKOTOMALALA VOLATANTELY Andrianiaina (101), Mme RAWLANI Natacha (149), Melle SASSI Leila (140), M. ou Mme SOW ou BEN FRAJ Najia Saïdou (132), Mme SYED NASIR Samira (108), Mme TERZIC Sladjana (138), M. ou Mme XIE Yangfeng ou CHEN Xiangbi Xiangbi (141), M. ou Mme ZANOUE Félix ou Leila (169), M. ZEBBOUDJ Ferhat (94), Mme ZIKARA Lyliia (144)

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau
- 2 - Rapport du Conseil Syndical
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2024
- 4 - Approbation des dépenses exceptionnelles de l'immeuble
- 5 - Quitus au syndic
- 6 - Désignation de SyndicEnLigne.com - ZTIMMO SAS en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat
- 7 - Modalités de contrôles des comptes
- 8 - Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire
- 9 - Montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 10 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025
- 11 - Désignation du conseil syndical

- 12 - Point sur les charges impayées
- 13 - Point d'information concernant les divers dégâts des eaux et l'assurance de l'immeuble
- 14 - Résiliation des contrats PROXISERVE : prestations non effectuées et absence de réponse aux demandes et/ou interrogations
- 15 - Point concernant les travaux de remise en état des paliers du bâtiment C
- 16 - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global
- 16a - Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par CERAC
- 16b - Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par COPRODIAG
- 16c - Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par GREENATION
- 16d - Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par SOCOTEC
- 16e - Décision à prendre concernant la réalisation du diagnostic technique global
- 16f - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise
- 16g - Honoraires Syndic sur travaux
- 16h - Utilisation du fonds de travaux ALUR
- 16i - Modalités de financement et calendrier des appels de fonds
- 17 - Questions diverses (Pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Election du bureau de la présente assemblée (Article 24)

Président, Scrutateurs, Secrétaire

Résolution n°1a : Candidat(e) Président de séance

M. ZYGMONT Rodolphe est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	2469 / 2469 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2469 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT	758 (Total tantièmes: 10000)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

M. ZYGMONT Rodolphe est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°1b : Candidat(e) Scrutateur

Mme ROSSI Nathalie est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	2469 / 2469 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2469 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT	758 (Total tantièmes: 10000)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

Mme ROSSI Nathalie est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°1c : Candidat(e) 2ème Scrutateur

M. BOLUDA Michel est candidat(e) au poste de 2ème scrutateur

VOTENT POUR	2469 / 2469 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2469 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT	758 (Total tantièmes: 10000)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

M. BOLUDA Michel est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°1d : Candidat(e) Secrétaire

M. TANG est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	2469 / 2469 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2469 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT	758 (Total tantièmes: 10000)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

M. TANG est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : M. EA CHAI Christophe (71), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149)

Résolution n°2 : Rapport du Conseil Syndical (Article 24)

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Conseil Syndical.

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2024 (Article 24)

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport du conseil syndical, prend connaissance de ses avis notamment pour les questions sur lesquelles il a été consulté pendant l'exercice.

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice arrêté au 31/03/2024, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges courantes à répartir de 196 983,11 € ;
- le montant de la trésorerie s'élève à 73 677,53 € dont 55 159,79 € de fonds ALUR.
- un montant total de charges exceptionnelles de 174,10 € (travaux d'installation d'armoire pour prestation ménage, travaux du plafond du hall résidence, travaux d'éclairage hall BAT A)

Le trop ou le moins perçu par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes après répartition dans les différentes catégories de charges, est immédiatement exigible/remboursable de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à la réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic.

Le syndic est chargé du recouvrement des charges et de l'exercice de façon à assurer la trésorerie du syndicat des

copropriétaires.

La mention de charges récupérables figurant sur le relevé des dépenses et de la quote-part des charges locatives indiquée sur votre compte individuel, sont données strictement à titre indicatif.

VOTENT POUR	3352 / 3352 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2594 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	354 (Total tantièmes: 10000) (354 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°4 : Approbation des dépenses exceptionnelles de l'immeuble (Article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation de l'exercice arrêté au 31/03/2024, tels qu'ils figurent sur l'annexe 4 jointe à la convocation de l'assemblée générale les travaux suivants :

- "R17 - PLAFOND HALL RESIDENCE" pour un montant total - 461,67 € TTC
- "R20b - ECLAIRAGE HALL BAT B" pour un montant total de 194,14 € TTC
- "R18 - TVX INSTALLATION ARMOIRE PRESTATION MENAGE" pour un montant total de 441,63 € TTC

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°5 : Quitus au syndic (Article 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2024.

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°6 : Désignation de SyndicEnLigne.com - ZTIMMO SAS en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat

Joint à la convocation :
- Contrat SyndicEnLigne.com - ZTIMMO SAS

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de syndic le cabinet SyndicEnLigne.com - ZTIMMO SAS, au capital de 20 000 Euros, immatriculé au RCS de Paris 533 540 324, dont le siège social est au 227 rue Saint-Denis 75002 Paris, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2018 000 031 137 délivrée par la Préfecture de Police de Paris, Garantie par SOCAF 26 avenue de Suffren 75015 Paris et assuré en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD.

Elle approuve le contrat de syndic de SyndicEnLigne.com - ZTIMMO SAS conclu pour une durée de 18 mois à compter du lendemain, soit du 21/11/2024 au 20/05/2026, et une rémunération annuelle forfaitaire de 11 500 € HT, soit 13 800 € TTC (avec TVA à 20%) pour une gestion courante.

DS	Paraphe	Paraphe	DS
DT	RN	ER	MB

L'Assemblée Générale mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

VOTENT POUR	3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°7 : Modalités de contrôles des comptes (Article 24)

L'Assemblée Générale décide que les comptes et pièces justificatives des charges seront consultables par tout copropriétaire, après avoir préalablement pris rendez-vous, au cabinet, pendant les heures ouvrables dans les 15 jours suivants la réception de la convocation.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charges les frais d'honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°8 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 25)

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe à la somme de 1 000,00 euros HT, par intervention, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

VOTENT POUR	3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948
-------------	---

tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°9 : Montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Article 25)

L'Assemblée décide de fixer à 2 500,00 euros T.T.C., le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

VOTENT POUR 3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°10 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026 (Article 24)

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de 196 450,00€ pour l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026.

Le budget sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des Copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°11 : Désignation du conseil syndical (Article 25)

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

BOLUDA Michel, GALLON Tony, KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie, ZYGMONT Rodolphe, GELIN Pierre ou Pauline, NALLATAMBY Jean-Pierre, FOULI Widad

Résolution n°11a : Candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

M. ZYGMONT Rodolphe est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. ZYGMONT Rodolphe est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11b : Candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

M. GALLON Tony est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. GALLON Tony est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11c : Candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

M. BOLUDA Michel est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY	

Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. BOLUDA Michel est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11d : Candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR 3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11e : Candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

Mme FOULI Widad est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

Candidat(e) Membre du conseil syndical est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme FOULI Widad est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11f : Candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

M. NALLATAMB Jean-Pierre est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	3706 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3706 / 3706 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (758 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. NALLATAMB Jean-Pierre est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11g : Candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

M.GELIN est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	758 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)
VOTENT CONTRE	2948 / 10000 tantièmes (2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Remarque : M. GELIN n'était pas candidat et que c'est donc pour cela que tous les présents/représentés ont voté CONTRE.

Résolution n°11h : Autre(s) candidat(e) Membre du conseil syndical (Article 25)

M. ou Mme est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	758 / 10000 tantièmes (758 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)
VOTENT CONTRE	2948 / 10000 tantièmes (2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Remarque : en séance aucun autre copropriétaire n'a souhaité poser sa candidature au Conseil Syndical, ce que regrette le Conseil Syndical.

Résolution n°12 : Point sur les charges impayées (Article 24)

Le syndic informe l'assemblée générale que de nombreux copropriétaires sont actuellement en impayés. Cela impacte considérablement la trésorerie de la copropriété, le bon fonctionnement de l'immeuble et ne permet pas la réalisation de différents travaux qui ont été votés précédemment. Des procédures sont actuellement en cours afin de recouvrer les dettes des copropriétaires concernés.

Le syndic rappelle donc aux copropriétaires qu'il est indispensable de procéder au règlement des appels de fonds afin de réduire les dépenses en procédures et retrouver une situation de trésorerie stable, permettant ainsi un fonctionnement et un entretien normale de la copropriété.

D'autres parts, le syndic rappelle, que les frais de relances pour charges impayées sont de (consécutifs) :

1. Mise en demeure par lettre recommandé avec accusé réception : 36 € TTC
2. Relance après mise en demeure : 36 € TTC
3. Mise en demeure par AVOCAT : 150 € TTC
4. Dépôt d'une requête d'injonction de payer : 360 € TTC
5. Procédure en justice

L'assemblée générale demande aux copropriétaires débiteurs de se rapprocher du syndic afin de régulariser leurs charges.

VOTENT POUR	3550 / 3550 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (602 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	156 (Total tantièmes: 10000) (156 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°13 : Point d'information concernant les divers dégâts des eaux et l'assurance de l'immeuble (Article 24)

Joint à la convocation :

- Relevé de sinistralité du 31/07/2021 au 31/07/2024
- Conditions particulières de l'assurance

L'assemblée générale, prend connaissance des multiples dégâts des eaux qui ont lieu sur les dernières années.

Le syndic informe l'assemblée générale, que suite à une forte sinistralité, l'assureur SADA a majoré sa prime initiale et a inséré une franchise de 2 fois l'indice au titre de la garantie dégâts des eaux et autres liquides.

VOTENT POUR	3363 / 3550 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (415 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	187 / 3550 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (187 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187)	
ABSTENTION	156 (Total tantièmes: 10000) (156 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°14 : Résiliation des contrats PROXISERVE : prestations non effectuées et absence de réponse aux demandes et/ou interrogations (Article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance, de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide de résilier les contrats PROXISERVE en cours, suivants :

- Contrat de prestations de services des compteurs d'énergie thermique relevé traditionnel n°13-3082.
- Contrat de location, entretien et relevé de compteurs d'eau individuels Radio n°SQU/MM13-3081.
- Avenant au contrat n°348275-1065392 pour l'entretien des robinets d'arrêt.

En effet, la société PROXISERVE ne réalise pas l'ensemble des prestations comprises dans les différents contrats et ne donne pas de réponses aux différentes demandes et/ou interrogations malgré les multiples relances.

Le syndic informe qu'une mise en concurrence a été effectuée et que nous sommes dans l'attente de propositions d'autres prestataires (ISTA, OCEA...). À réception de ces propositions, le conseil syndical choisira l'offre la mieux-disante.

VOTENT POUR	3550 / 3550 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (602 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	156 (Total tantièmes: 10000) (156 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°15 : Point concernant les travaux de remise en état des paliers du bâtiment C (Article 24)

Le syndic rappelle, que lors de l'assemblée générale du 24/10/2023 le devis n°072-23 de l'entreprise ABM DECO pour un

montant de 19 737,95 € TTC a été retenu pour les travaux de remise en état des paliers du bâtiment C suite aux dégâts des eaux qui ont eu lieux.

Il est également rappelé que l'assurance de l'immeuble prend en charge le montant du devis suite à la déclaration de sinistre qu'à fait le syndic.

VOTENT POUR	3519 / 3519 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (571 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	187 (Total tantièmes: 10000) (187 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16 : Réalisation d'un Diagnostic Technique Global

Joint à la convocation :

- Devis de CERAC n°93-3009 pour un montant de 11 455,00 € TTC ;
- Devis de COPRODIAG n°24.10.6327OH pour un montant de 12 581,38 € TTC ;
- Devis GREENATION n°DE_20241001_1496-670_A pour un montant de 18 850,00 € TTC ;
- Devis SOCOTEC n°KAR9 pour un montant de 12 684,00 € TTC ;

Le diagnostic technique global permet d'obtenir un diagnostic complet relatif à l'état de l'immeuble (état du bâti) et à sa performance énergétique, et présente l'avantage de faire des préconisations sous forme de scénarios de travaux accompagnés d'une ingénierie financière.

Ce DTG est réalisé par un bureau d'étude thermique et un architecte et comporte 3 volets :

- Le volet architectural (partie architecte) ;
- Le volet thermique (partie BET) ;
- Le volet ingénierie financière.

Actuellement, la métropole du Grand Paris propose une aide à la réalisation de ce DTG : le « chèque audit » de 5000 euros.

Résolution n°16a : Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par CERAC (Article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de réaliser un Diagnostic Technique Global selon le devis n°93-3009 de l'entreprise CERAC, pour un montant de 11 455,00 € TTC.

Période de réalisation : 2e semestre 2025

VOTENT POUR	88 / 10000 tantièmes (88 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme MACON Jean-Yves (88)	
VOTENT CONTRE	3322 / 10000 tantièmes (374 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	296 / 10000 tantièmes (296 tantièmes votant par correspondance)
Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)	

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°16b : Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par COPRODIAG (Article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de réaliser un Diagnostic Technique Global selon le devis n°24.10.6327OH de l'entreprise COPRODIAG, pour un montant de 12 581,38 € TTC.

Période de réalisation : 2e semestre 2025

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	3410 / 10000 tantièmes (462 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	296 / 10000 tantièmes (296 tantièmes votant par correspondance)

Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°16c : Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par GREENATION (Article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de réaliser un Diagnostic Technique Global selon le devis n°DE_20241001_1496-670_A de l'entreprise GREENATION, pour un montant de 18 850,00 € TTC.

Période de réalisation : 2e semestre 2025

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	3410 / 10000 tantièmes (462 tantièmes votant par correspondance, 2948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	296 / 10000 tantièmes (296 tantièmes votant par correspondance)

Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Arrivée de : M. ou Mme XU-TAN Ziqiang ou HUANG Hanling (110)

Résolution n°16d : Décision à prendre concernant la réalisation du Diagnostic Technique Global par SOCOTEC (Article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de réaliser un Diagnostic Technique Global selon le devis n°KAR9 de l'entreprise SOCOTEC pour un montant de 12 684,00 € TTC.

Période de réalisation : 2e semestre 2025

VOTENT POUR	3401 / 10000 tantièmes (343 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	--

Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), Mme FOULI Widad (134), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), M. ou Mme XU-TAN Ziqiang ou HUANG Hanling (110), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

VOTENT CONTRE	275 / 10000 tantièmes (275 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	140 / 10000 tantièmes (140 tantièmes votant par correspondance)

Mme BEHR Corinne (140)

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3401 / 3676 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (343 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par
-------------	--

procuration)
 VOTENT CONTRE 275 / 3676 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (275 tantièmes votant par correspondance)
 M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme ALTONA Christiane (187)
 ABSTENTION 140 (Total tantièmes: 10000) (140 tantièmes votant par correspondance)
 Mme BEHR Corinne (140)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16e : Décision à prendre concernant la réalisation du diagnostic technique global (Article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de voter un budget de 12 684 € pour réaliser le diagnostic technique global.

VOTENT POUR 3489 / 10000 tantièmes (431 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
 Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), M. ou Mme XU-TAN Ziqiang ou HUANG Hanling (110), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)
 VOTENT CONTRE 187 / 10000 tantièmes (187 tantièmes votant par correspondance)
 ABSTENTION 140 / 10000 tantièmes (140 tantièmes votant par correspondance)
 Mme BEHR Corinne (140)

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3489 / 3676 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (431 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
 VOTENT CONTRE 187 / 3676 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (187 tantièmes votant par correspondance)
 Mme ALTONA Christiane (187)
 ABSTENTION 140 (Total tantièmes: 10000) (140 tantièmes votant par correspondance)
 Mme BEHR Corinne (140)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16f : Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise (Article 25)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat au Conseil Syndical pour le choix des entreprises dans le cas où l'Assemblée n'a pas décidé de retenir d'entreprise lors du vote des travaux.

VOTENT POUR 3489 / 10000 tantièmes (431 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
 Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme

FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), M. ou Mme XU-TAN Ziqiang ou HUANG Hanling (110), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 327 / 10000 tantièmes (327 tantièmes votant par correspondance)
Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187)

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3489 / 3489 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (431 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 327 (Total tantièmes: 10000) (327 tantièmes votant par correspondance)
Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16g : Honoraires Syndic sur travaux (Article 24)

Conformément à l'ART 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic sur les travaux votés par la présente assemblée générale à :

Pour le suivi administratif et comptable de ces travaux votés en Assemblée, le cabinet Syndicenligne.com - ZTIMMO SAS percevra un honoraire de 648 € TTC.

VOTENT POUR 3489 / 3489 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (431 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 327 (Total tantièmes: 10000) (327 tantièmes votant par correspondance)
Mme BEHR Corinne (140), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16h : Utilisation du fonds de travaux ALUR (Article 25)

L'Assemblée générale décide de financer la présente résolution avec le fonds de travaux ALUR pour un montant maximum de 7 684 + 648 € TTC.

VOTENT POUR 3676 / 10000 tantièmes (618 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme WANG Xuxia (136), M. TEK Philippe (97), Mme MEHOU-LOKO Annie (108), M. SANIAL Cédric (98), M. BINTCHA FAMBO Cyrille (133), M. ou Mme MACON Jean-Yves (88), Mme FOULI Widad (134), M. ou Mme BENAZOUZ Hamid (185), M. ZYGMONT Rodolphe (138), Mme ARASSUS Carine (145), M. GALLON Tony (139), M. EA CHAI Christophe (71), M. ou Mme NTADI Franck ou Lu Wen (149), M. ou Mme FAROUZE Jacques et Aurélie (97), Mme ALTONA Christiane (187), Melle BEAUVOIR Roxanne (115), M. ou Mme XU-TAN Ziqiang ou HUANG Hanling (110), Mme KOFFI Eva (109), M. BOLUDA Michel (144), M. ou Mme NALLATAMBY Jean-Pierre (94), M. LE DREO Didier (145), M. ou Mme BOUDISSA Mohamed-Ali ou ZINDY Pascaline (144), M. ou Mme MARTINIER Christophe (141), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187), M. ou Mme GELIN Pierre ou Pauline (211), M. ou Mme KELBERINE Pierre ou ROSSI Nathalie (215), M. ou Mme BIRSTEIN Marc et Karen (156)

VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	140 / 10000 tantièmes (140 tantièmes votant par correspondance)
Mme BEHR Corinne (140)	

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1^{ere} lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3676 / 3676 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (618 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	140 (Total tantièmes: 10000) (140 tantièmes votant par correspondance)
Mme BEHR Corinne (140)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16i : Modalités de financement et calendrier des appels de fonds (Article 24)

L'Assemblée Générale décide de réaliser 2 appels de fonds pour financer les travaux votés à la résolution précédente, selon la clé de repartition Charges Générales.

L'Assemblée Générale décide l'exigibilité des appels de fonds selon l'échéancier suivant :

- Appel n°1 le 01/01/2025 : 1/2
- Appel n°2 le 01/04/2025 : le solde

Afin que le syndic soit en mesure de régler l'entreprise telle que prévu au devis.

L'Assemblée prend note que les modalités ci-dessus ne permettent pas le placement des fonds.

VOTENT POUR	3302 / 3302 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (244 tantièmes votant par correspondance, 3058 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	514 (Total tantièmes: 10000) (514 tantièmes votant par correspondance)
Mme BEHR Corinne (140), Mme ALTONA Christiane (187), M. ou Mme ALEXANDRE Gerlin ou Iselène (187)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°17 : Questions diverses (Pas de vote)

Ces délibérations n'ont pas de valeurs exécutoires.

Voici une liste non exhaustive de sujets de travail :

- L'assemblée générale, remercie d'avance la participation des copropriétaires à celle du conseil syndical. En effet, de multiples interventions ont lieu à l'immeuble tout au long de l'année et le conseil syndical ne peut assurer l'ensemble des rendez-vous.
- Le syndic rappelle, que les appels de fonds concernant l'exercice écoulé au 31/04/2024 était plus important que d'habitude au vu des multiples charges exceptionnelles, travaux qui ont été votés lors de la dernière assemblée générale.


Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h02.

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:


"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites

décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.


LE(S) SCRUTATEUR(S)
Mme ROSSI Nathalie

Signé par :

10EDBE66B09E420...


LE PRESIDENT
M. ZYGMONT Rodolphe

Signé par :

247A964410DE41D...

LE SECRETAIRE
M. TANG

DocuSigned by:

4A738B168568425...

M. BOLUDA Michel

DocuSigned by:

44499FCFC8A44A8...