PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du lundi 12 juin 2023 à 18 heures

IMMEUBLE	12 BLD JEAN MERMOZ 92200 NEUILLY SUR SEINE
LIEU	LA PAROISSE ST PIERRE ST JACQUES NEUILLY 167 BD BINEAU SALLE REMON RDC GAUCHE DE DE L'EGLISE SAINT JACQUEs 92200 NEUILLY SUR SEINE

= :

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

20 COPROPRIETAIRES PRESENTS	8 657 / 20 000
21 COPROPRIETAIRES REPRESENTES	10 560 / 20 000
2 COPROPRIETAIRES VOTANT PAR CORRESPONDANCE	677 / 20 000
3 COPROPRIETAIRES ABSENTS	106 / 20 000
SOIT UN TOTAL DE 46 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	20 000 / 20 000

JS

Sont à la disposition des membres de l'assemblée :

- la feuille de présence et les pouvoirs annexés,
- les avis de réception des convocations ainsi que, le cas échéant, les lettres de convocation non réclamées par leurs destinataires,
- le règlement de copropriété.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que **43 copropriétaires** représentant **19 894 / 20 000** sont présents, représentés ou votant par correspondance, en début de cette séance qui est déclarée ouverte.

Votent par correspondance les copropriétaires suivants :
DALBADIE (307), Monsieur ECHALIER JACQUES (370)
Soit un total de **2** copropriétaires représentant **677 / 20 000**

Puis, il est mis au vote les questions inscrites à l'ordre du jour tel qu'il fut adressé à chaque copropriétaire.

Sont absents, et non représentés :
M ou MME ADDA CHARLES (31), Mr ou Mme ALLONCLE/TROJA PATRICK EVE (44), Madame TROLLE LOREN (31)

Soit un total de 3 copropriétaires représentant 106 / 20 000 voix.

1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DESIGNATION DES SCRUTATEURS ET DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

1.1 - DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Après appel à candidature, l'Assemblée désigne **Monsieur RODIE** à sa Présidence.

Pour :	42 / 42 copropriétaires représentant 19 587 / 19 587 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	1 / 43 copropriétaires présents et représentés représentant 307 / 19 305 tantièmes. DALBADIE (307)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

1.2 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'Assemblée désigne **Madame DE BILLY CHANTAL** en qualité de scrutateur.

Pour :	42 / 42 copropriétaires représentant 19 587 / 19 587 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	1 / 43 copropriétaires présents et représentés représentant 307 / 19 305 tantièmes. DALBADIE (307)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

1.3 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'Assemblée désigne **Monsieur MASON NATHANAEL** en qualité de scrutateur.

Pour :	42 / 42 copropriétaires représentant 19 587 / 19 587 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	1 / 43 copropriétaires présents et représentés représentant 307 / 19 305 tantièmes. DALBADIE (307)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

1.4 - DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après appel à candidature par le Président, l'Assemblée désigne **la Société STARES FRANCE**, représentée par **Monsieur Alain RAMETTE** en qualité de secrétaire de séance.

Pour :	43 / 43 copropriétaires représentant 19 894 / 19 894 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

2 - COMPTE RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé et le remercie pour ses actions.

3 - APPROBATION DES COMPTES DU SYNDICAT AU 31/12/2022
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

Les factures, contrats, etc. ayant été mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitaient les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'Assemblée Générale approuve les comptes du syndicat arrêtés au 31/12/2022, tels que présentés dans le détail des pièces annexes, et arrêtés à **210 930,65 euros**.

Le **trop-perçu** d'un montant de **13 071,47 euros** par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes après répartition dans les différentes catégories de charges, est immédiatement **remboursable** auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à la réunion, pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel en fin de procès-verbal de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.)

Le Syndic est chargé du recouvrement des charges de l'exercice de façon à assurer la trésorerie du Syndicat des Copropriétaires.

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

Pour :	43 / 43 copropriétaires représentant 19 894 / 19 894 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

4 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, que les pièces justificatives des charges peuvent être vérifiées par tous les copropriétaires sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables.

Pour :	43 / 43 copropriétaires représentant 19 894 / 19 894 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

5 - QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée donne son plein et entier quitus au Syndic pour ses actes de gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Pour :	1 / 41 copropriétaires représentant 425 / 19 044 tantièmes. M.OU MME DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425)
Contre :	40 / 41 copropriétaires représentant 18 030 / 19 044 tantièmes.
Abstention :	2 / 43 copropriétaires présents et représentés représentant 850 / 19 894 tantièmes. Madame BARDOT-SCHOOFS (543), DALBADIE (307)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **rejetée** à la majorité de l'Article 24.

6 - DESIGNATION DU SYNDIC, SOCIETE STARES FRANCE
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Syndic, la **Société STARES FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 15 300 000 euros, sise 38 rue du Colisée à Paris VIIIème arrondissement, représentée par M. DHOME Xavier agissant en qualité de Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2020 000 045 451 délivrée le 10/09/2020 par la CCI D'ILE DE FRANCE, bénéficiant d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la Loi du 02 janvier 1970 précitée, souscrite le 01 janvier 2021 auprès de GALIAN dont l'adresse est 89, rue de la Boétie 75008 Paris et assurée au titre de sa responsabilité civile professionnelle par une police n°114239964 souscrite le 03 juillet 2020 auprès de MMA 19/21 Allées de l'Europe - 92616 CLICHY Cedex, et approuve le contrat joint à la convocation.

Le présent contrat de mandat de Syndic est conclu pour une durée de **15 mois et 17 jours.**

Il prendra effet le **13/06/2023** et se terminera le **30/09/2024**.

Les honoraires forfaitaires annuels de gestion courante seront de **11 733,33 euros H.T, soit 14 080,00 euros T.T.C.** (taux de TVA actuel en vigueur de 20 %, et modifiable selon les directives règlementaires).

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

Du **01 janvier 2023** jusqu'à la date de l'assemblée générale de **2023**, les honoraires de gestion courante et les prestations variables seront facturés sur la base des honoraires appliqués pour l'année **2023**. Ils feront l'objet d'une réactualisation après l'acceptation du contrat de

syndic par l'assemblée générale de **2023**.

Pour :	néant
Contre :	42 / 46 copropriétaires représentant 19 587 / 20 000 tantièmes.
Abstention :	1 / 46 copropriétaires représentant 307 / 20 000 tantièmes. DALBADIE (307)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **rejetée** à la majorité de l'Article 25.1.

7 - EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DE STARES, DESIGNATION DU CABINET JOURDAN, EN QUALITE DE SYNDIC, SELON LE CONTRAT JOINT
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Syndic, le cabinet JOURDAN.
En vertu de l'article 18VII nouveau de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'une partie (syndic ou syndicat des copropriétaires) ne souhaite pas conclure un nouveau contrat à l'issue de son terme, il peut y être mis fin par anticipation et sans indemnité dans les conditions suivantes.
L'assemblée doit se tenir les trois mois précédant le terme du contrat de syndic.
L'assemblée doit se prononcer sur les deux questions suivantes.

1- Fixation de la date de fin de contrat de Stares France au **12 JUIN 2023.**

2- Désignation du nouveau syndic et de la date de prise d'effet de son contrat.

L'assemblée désigne le Cabinet JOURDAN, sis 4 rue Louise Michel 92300 LEVALLOIS PERRET dont le siège social est situé 41, avenue André Morizet 92100 Boulogne Billancourt en qualité de syndic de copropriété conformément au contrat syndic annexé à la convocation, pour un mandat commençant à courir le **13 juin 2023** pour se terminer le 30 septembre 2024.
Les honoraires forfaitaires sont fixés à la somme de 8 820,00 € HT, soit 10 584,00 € TTC.selon taux TVA en vigueur au jour de la facturation° , base annuelle, valeur 2023.

L'assemblée délègue ses pouvoirs au président de séance Monsieur RODIE pour signer le contrat syndic.

Pour :	35 / 46 copropriétaires représentant 16 318 / 20 000 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	7 / 46 copropriétaires représentant 3 576 / 20 000 tantièmes. Madame BARDOT-SCHOOFS (543), M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), DALBADIE (307), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

8 - AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée Générale, constatant que l'avance de trésorerie permanente en compte s'élève au 31 décembre 2022 à **22 867,10 euros**, décide de la maintenir

Pour :	43 / 43 copropriétaires représentant 19 894 / 19 894 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

9 - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'assemblée approuve le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble et de maintenance ou diagnostics, proposé pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, pour un montant de **224 000 euros.**

Pour exécuter les dispositions impératives de la loi du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004, le syndic mettra en recouvrement et par quart d'un montant égal, quatre avis de provisions, exigibles au plus tard, conformément à l'article 14-1 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, 01/01/2024, 01/04/2024, 01/07/2024,01/10/2024. Le budget sera ainsi mis en recouvrement dans les différentes catégories de charges telles que mentionnées au budget joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de cette provision sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour :	43 / 43 copropriétaires représentant 19 894 / 19 894 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

10 - DOTATION DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

L'assemblée générale prend acte que la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétés, à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles et que ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel."

L'assemblée prend acte que le montant de la dotation de ce fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 sera de **11 200 euros**, soit 5% du budget prévisionnel de l'exercice.

Ce montant sera financé par 4 appels de fonds avec les appels de charges trimestrielles, en charges générales.

Il est précisé que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.
L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, (il faut prendre en compte l'ensemble des lots de la copropriété qu'ils soient principaux ou

accessoires), l'assemblée peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

SANS VOTE

11 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

Le Conseil Syndical est actuellement composé de 6 membres, à savoir :

Monsieur CASTELNAU,
Madame CHENEY,
Monsieur RODIE,
Monsieur GRASSIN,
Monsieur MASON,
Monsieur FAYARD

Après appel et mise aux voix successives des candidatures, l'assemblée désigne jusqu'à la réunion qui sera convoquée pour statuer sur les comptes de l'exercice du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022 ou celle qui la suivra en deuxième lecture, pour arrêter une décision à la majorité relative, les conseillers suivants :

Le Syndic remercie le (ou la) Président(e) qui sera élu(e) de bien vouloir l'en informer.

11.1 - MONSIEUR CASTELNAU

Pour :	32 / 46 copropriétaires représentant 14 798 / 20 000 tantièmes.
Contre :	6 / 46 copropriétaires représentant 2 959 / 20 000 tantièmes. M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465)
Abstention :	5 / 46 copropriétaires représentant 2 370 / 20 000 tantièmes. DALBADIE (307), M.OU MME DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425), M.OU MME GROS PIERRE-EMMANUEL (724), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

11.2 - MADAME CHENEY

Pour :	39 / 46 copropriétaires représentant 18 038 / 20 000 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	4 / 46 copropriétaires représentant 1 856 / 20 000 tantièmes. Madame BARDOT-SCHOOFS (543), DALBADIE (307), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), Madame SECHERET ANNE (450)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

11.3 - MONSIEUR RODIE

Pour :	40 / 46 copropriétaires représentant 18 085 / 20 000 tantièmes.
Contre :	2 / 46 copropriétaires représentant 1 253 / 20 000 tantièmes. M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589)
Abstention :	1 / 46 copropriétaires représentant 556 / 20 000 tantièmes.

Monsieur POULLAIN Thiéry (556)

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

11.4 - MONSIEUR GRASSIN

Pour : 18 / 46 copropriétaires représentant 8 153 / 20 000 tantièmes.
Madame BARDOT-SCHOOFS (543), M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), Madame CHATIN (565), Madame DE BILLY CHANTAL (784), Monsieur ECHALIER JACQUES (370), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465), M ou MME GRASSIN JEROME (468), M.OU MME GROS PIERRE-EMMANUEL (724), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), M.OU MME POINDESSAULT PATRICK OU JEANNE (31), M.OU MME POINDESSAULT PATRICK OU JEANNE (31), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), Madame SECHERET ANNE (450), INDIVISION SEYDOUX (547), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Contre : 19 / 46 copropriétaires représentant 8 932 / 20 000 tantièmes.

Abstention : 6 / 46 copropriétaires représentant 2 809 / 20 000 tantièmes.
Monsieur CASTELNAU ERIC (572), DALBADIE (307), Madame DOITEAU ISABELLE 25/06/19 (251), M.OU MME DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425), Indivision IND DONNAY MME DONNAY ANNE (661), INDIVISION RODIE (593)

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 8 153 / 20 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : 18 / 37 copropriétaires représentant 8 153 / 17 085 tantièmes.
Madame BARDOT-SCHOOFS (543), M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), Madame CHATIN (565), Madame DE BILLY CHANTAL (784), Monsieur ECHALIER JACQUES (370), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465), M ou MME GRASSIN JEROME (468), M.OU MME GROS PIERRE-EMMANUEL (724), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), M.OU MME POINDESSAULT PATRICK OU JEANNE (31), M.OU MME POINDESSAULT PATRICK OU JEANNE (31), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), Madame SECHERET ANNE (450), INDIVISION SEYDOUX (547), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Contre : 19 / 37 copropriétaires représentant 8 932 / 17 085 tantièmes.

Abstention : 6 / 43 copropriétaires présents et représentés représentant 2 809 / 19 894 tantièmes.

Monsieur CASTELNAU ERIC (572), DALBADIE (307), Madame DOITEAU ISABELLE 25/06/19 (251), M.OU MME DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425), Indivision IND DONNAY MME DONNAY ANNE (661), INDIVISION RODIE (593)

Défaillant : néant

Cette résolution est **rejetée** à la majorité de l'Article 24.

11.5 - MONSIEUR MASON

Pour :	28 / 46 copropriétaires représentant 12 590 / 20 000 tantièmes.
Contre :	10 / 46 copropriétaires représentant 4 567 / 20 000 tantièmes. M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), Madame CHATIN (565), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465), M ou MME GRASSIN JEROME (468), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), Madame SECHERET ANNE (450), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Abstention :	5 / 46 copropriétaires représentant 2 737 / 20 000 tantièmes. Madame BARDOT-SCHOOFS (543), DALBADIE (307), Madame DE BILLY CHANTAL (784), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), INDIVISION SEYDOUX (547)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

11.6 - MONSIEUR FAYARD

Pour :	18 / 46 copropriétaires représentant 8 153 / 20 000 tantièmes. Madame BARDOT-SCHOOFS (543), M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), Madame CHATIN (565), Madame DE BILLY CHANTAL (784), Monsieur ECHALIER JACQUES (370), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465), M ou MME GRASSIN JEROME (468), M.OU MME GROS PIERRE-EMMANUEL (724), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), M.OU MME POINDESSAULT PATRICK OU JEANNE (31), M.OU MME POINDESSAULT PATRICK OU JEANNE (31), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), Madame SECHERET ANNE (450), INDIVISION SEYDOUX (547), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Contre :	22 / 46 copropriétaires représentant 10 758 / 20 000 tantièmes.
Abstention :	3 / 46 copropriétaires représentant 983 / 20 000 tantièmes. DALBADIE (307), Madame DOITEAU ISABELLE 25/06/19 (251), M.OU MME DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **rejetée** à la majorité de l'Article 25.1.

11.7 - MONSIEUR DE RATULD

Sans objet.

11.8 - MADAME JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY BEATRICE

Pour :	27 / 46 copropriétaires représentant 12 220 / 20 000 tantièmes.
Contre :	9 / 46 copropriétaires représentant 4 117 / 20 000 tantièmes. M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), Madame CHATIN (565), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465), M ou MME GRASSIN JEROME (468), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Abstention :	5 / 46 copropriétaires représentant 2 880 / 20 000 tantièmes.

Madame BARDOT-SCHOOFS (543), Madame DE BILLY CHANTAL (784), Monsieur Poulain Thiéry (556), Madame SECHERET ANNE (450), INDIVISION SEYDOUX (547)

Défaillant : 2 / 46 copropriétaires représentant 677 / 20 000 tantièmes.
DALBADIE (307), Monsieur ECHALIER JACQUES (370)

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

11.9 - MR MARCUS

Pour : 28 / 46 copropriétaires représentant 12 767 / 20 000 tantièmes.
Contre : 12 / 46 copropriétaires représentant 5 907 / 20 000 tantièmes.
M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), Madame CHATIN (565), Madame DE BILLY CHANTAL (784), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465), M ou MME GRASSIN JEROME (468), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), Madame SECHERET ANNE (450), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Abstention : 1 / 46 copropriétaires représentant 543 / 20 000 tantièmes.
Madame BARDOT-SCHOOFS (543)
Défaillant : 2 / 46 copropriétaires représentant 677 / 20 000 tantièmes.
DALBADIE (307), Monsieur ECHALIER JACQUES (370)

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

12 - MONTANT DES MARCHES POUR LESQUELS LA CONSULTATION DU CS EST OBLIGATOIRE
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer le montant de chaque marché ou contrat à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à **1 500 euros HT.**

Pour : 43 / 46 copropriétaires représentant 19 894 / 20 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

13 - MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS POUR LESQUELS LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence obligatoire à **2 500 euros HT.**

Toutefois, en cas d'urgence impérative (éléments de chaudière, moteur d'ascenseur, fuite importante), le Syndic fera immédiatement exécuter les travaux nécessaires pour la mise en chantier desquels il procédera à la mise en recouvrement, après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical, d'une provision spéciale n'excédant pas 30% du coût estimatif des travaux (article 37 du décret du 17 mars 1967) et convoquera l'Assemblée à bref délai.
Pour : 43 / 46 copropriétaires représentant 19 894 / 20 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

14 - DEPENSES D'ENTRETIEN HORS BUDGET COURANT : DELEGATION DE POUVOIR ANNUELLE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

L'Assemblée Générale donne délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour autoriser le Syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente Assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et dans la limite d'un plafond global de **5 000 euros HT.**

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le Syndic mettra, **le cas échéant,** en recouvrement un appel de fonds exigible au 1er jour du mois ou du trimestre suivant.

Le Syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour :	43 / 46 copropriétaires représentant 19 894 / 20 000 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

15 - INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS

L'assemblée générale prend acte de l'évolution de la procédure.

16 - POINT D'INFORMATION : OBLIGATION LORS DE L'ARRIVEE DE NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Dans le cadre de l'entretien et de la rénovation nécessaire des canalisations, parties communes de l'immeuble, l'Assemblée décide que, dès qu'il en a connaissance, le Syndic doit informer le Conseil Syndical des coordonnées complètes et détaillées du nouvel acquéreur, de façon que le Conseil Syndical puisse prendre contact avec ce dernier, discuter avec lui de ses projets de travaux privatifs, et organiser une ou plusieurs visites, avec l'architecte de l'immeuble, pour inspecter les parties communes (canalisations, murs ...) situées dans l'appartement, et y apporter les améliorations nécessaires, aux frais de la copropriété

17 - PROJET CHAUFFERIE
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

17.1 - MANDAT À DONNER AU SYNDIC, ASSISTÉ DU CONSEIL SYNDICAL, POUR RETENIR UN BUREAU D'ÉTUDES SPÉCIALISÉ.

Mandat à donner au syndic, assisté du Conseil Syndical, pour retenir un bureau d'études spécialisé.
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de mandater le syndic assisté du conseil syndical, pour désigner un bureau d'études spécialisé, aux fins de faire procéder à une étude des différentes solutions de remplacement des chaudières à gaz actuelles, et ce dans le cadre d'un budget maximum de 5.000 € ttc, qui sera financé par le compte des charges courantes en clé charges chauffage.

JS

Pour :	31/46 copropriétaires représentant 11 655 / 20 000 tantièmes.
Contre :	12/46 copropriétaires représentant 6631/ 20 000
Abstention :	3/46 copropriétaires représentant 1608/20 000 tantièmes (Mme BARDOT-SCHOOFS (543), société Fendy (518), Indivision SEYDOUX (547)
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

17.2 - DÉCISION D'OUVRIR UN COMPTE PROVISION POUR LES TRAVAUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE NÉCESSAIRES DANS LES 3 ANNÉES À VENIR (ART.25-1)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la loi du 10 juillet 1965, et après avoir délibéré, décide d'ouvrir un compte provision pour les travaux de rénovation de la chaufferie de l'immeuble, pour un montant de 12.500 €, appelé en clé charges chauffage, 50 % au 1/10/2023 et 50 % au 1/1/2024.

Cette provision instituée restera attachée à chaque lot. En cas de mutation, la quote-part contributive du (des) lot(s) cédé(s) ne sera pas remboursée par le syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).
Le(s) cédant(s) aura(auront) l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'exercice de cette provision spéciale et de ses modalités de fonctionnement.

Pour :	45 / 46 copropriétaires représentant 19 536 / 20 000 tantièmes.
Contre :	1/46 copropriétaires représentant 358/20 000 tantièmes Mme Vergès (358)
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

18 - GARDE-CORPS
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

Il est connu que l'état de nombreux garde-corps est préoccupant et particulièrement ceux dits « arrondis ».
Le syndicat des copropriétaires étant garant de la sécurité des ouvrages et des personnes, il convient de connaître la situation précise de chaque garde-corps, l'objectif étant de mettre en sécurité les plus dangereux en attendant une opération plus globale qui serait effectuée lors d'un prochain ravalement des façades.
L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, décide de faire procéder à une inspection visuelle de tous les garde-corps de l'immeuble pour recenser l'état de dégradation, les différentes pathologies et de prioriser les garde-corps dangereux.

L'Assemblée générale décide que tous les copropriétaires occupants et bailleurs devront permettre l'accès à la visualisation des garde-corps accessibles via les appartements, par un professionnel et/ou les membres du conseil syndical. Les rendez-vous seront bien entendu pris via le conseil syndical. En cas de refus d'accès, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic se réserve d'obtenir l'accès via toute action judiciaire

Pour :	43 / 46 copropriétaires représentant 19 894 / 20 000 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 25.1.

19 - PROJET « LIVRET D'ACCUEIL »

Le conseil syndical va donc se pencher sur ce projet qui sera présenté à l'AG du printemps 2024, pour accord, réalisation et diffusion.

23- INFORMATION SUR LES OBLIGATIONS A VENIR POUR LE SDC, DECOULANT DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE. (sans vote)

Il faut commencer par faire un DTG (diagnostic technique global) qui informe les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, la liste et le coût approximatif des travaux nécessaires au cours des 10 années suivantes.
Le DPE (diagnostic de performance énergétique) est obligatoire, c'est un état des lieux énergétique de l'immeuble, la date limite pour notre immeuble est le 1er Janvier 2026
Le PPT (plan pluriannuel de travaux) qui sera obligatoire pour notre immeuble le 1er janvier 2025.
Ces différentes études commenceront à être réalisées en parallèle avec l'étude pour la chaufferie

20 - CHANGEMENT DES PAILLASSONS DEVANT LES APPARTEMENTS
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

La plupart sont disparates et en mauvais état
L'assemblée générales décide donc de procéder à l'achat de nouveaux paillassons de 40 x 80 cm, beige bordés marron, épaisseur 17 mm, pour un prix maximum de 60 € par unité.
Chaque copropriétaire sera débité sur son compte de charges du montant son paillasson qui reste un objet privatif.

Pour :	31 / 43 copropriétaires représentant 13 902 / 19 894 tantièmes.
Contre :	12 / 43 copropriétaires représentant 5 992 / 19 894 tantièmes. M.OU MME BENARROCH Sidney (204), M.OU MME BOUHANIK (335), Madame BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), M.OU MME BRICOUT BERNARD (664), Madame DE BILLY CHANTAL (784), Monsieur FAYARD JEAN GABRIEL (465), STE FENDY (518), INDIVISION INDIVISION BRICOUT (589), Monsieur POULLAIN Thiéry (556), Madame SECHERET ANNE (450), M ET MME THEVENIN MARC (600), Madame VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

21 - AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES
Clé de répartition : CHARGES GENERALES (20 000)

Conformément à la mise en application de l'article 25K de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi n° 95/73 du 21 janvier 1995, l'Assemblée Générale donne une autorisation permanente à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété afin notamment de pouvoir effectuer des rondes de surveillance à la demande du syndicat des copropriétaires en cas de problèmes.

Pour :	42 / 43 copropriétaires représentant 19 587 / 19 894 tantièmes.
Contre :	1 / 43 copropriétaires représentant 307 / 19 894 tantièmes. DALBADIE (307)
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

JS

Cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'Article 24.

22 - POINT D'INFORMATION SUR LES SUJETS EN COURS (SANS VOTE)

En dehors du RCP, il est utile pour tout nouvel arrivant dans l'immeuble de connaître les détails du fonctionnement quotidien de l'immeuble, depuis les codes couleurs des persiennes, fenêtres et balustrades métalliques, jusqu'aux questions de gestion des déchets, en passant par le rôle des gardiens.

* Ravalement : ce sujet important trouvera sa place dans le DTG mentionné ci-dessus

* Remplacement des grilles séparatives du rez de chaussée : la recherche d'un fournisseur va reprendre, il risque d'y avoir un dépassement « inflation »

*Affaire Véolia : les contacts vont être repris, on dispose de 5 ans pour faire une réclamation sur une facture

* Affaire Verspieren : de la même manière, on va reprendre les démarches pour essayer de pister le bénéficiaire d'un chèque de 2.112 €, bien que cela paraisse plus difficile compte tenu du délai.

* Les devis pour les herses de protection sont attendus.

23 - NOUVEAUX SUJETS DE REFLEXION (TOUTES LES IDEES SONT BONNES)

Le conseil syndical va donc se pencher sur ce projet qui sera présenté à l'AG du printemps 2024, pour accord, réalisation et diffusion

* Le conseil syndical pense utile de faire une recherche sur les chariots électriques facilitant la manutention des poubelles ; il soumettra le résultat à la prochaine assemblée

* Les jardiniers ont dégagé un espace libre derrière le bâtiment B : il serait intéressant d'y implanter une aire de jeux pour les jeunes enfants

* L'accès au bâtiment B est très difficile pour certaines personnes à mobilité réduite, car les rampes de l'escalier extérieur s'écartent très rapidement et ne sont d'aucune aide ; on peut envisager de mettre en place une rampe en laiton amovible qui serait située au milieu du perron.

24 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE ET SON ENTRETIEN COURANT

Accès à votre compte via notre site internet
Chaque copropriétaire peut accéder à son compte individuel via le site internet de la société Stares France en utilisant l'identifiant (code d'accès) figurant sur ses appels de fonds.
Les membres des conseils syndicaux peuvent également accéder à la comptabilité de la copropriété, et aux ordres de service.

Le Syndic rappelle que le Règlement de Copropriété et ses modificatifs, les diagnostics et les procès-verbaux sont accessibles sur le site : "https://stares.fr" au moyen de l'identifiant (code d'accès) figurant sur vos appels de charges.

L'ordre du Jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à **21 heures 45.**

LE PRESIDENT
Monsieur RODIE

LES SCRUTATEURS
Madame DE BILLY,
Monsieur MASON

LE SECRETAIRE
STARES FRANCE, représentée par
Monsieur RAMETTE

Rappel des dispositions du décret du 27 mai 2004

Le syndic est chargé de veiller au recouvrement des quotes–parts éventuellement dues de la manière suivante :

- Relance par lettre simple aux frais du débiteur, 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal, 45 jours après cette date d'exigibilité, si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal 45 jours après cette date d'exigibilité ; si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée, le syndic pourra exercer sans délai, la procédure de déchéance du terme instituée par l'article 19-2 de la loi du 13 décembre 2000 (exigibilité immédiate des provisions non échues).

* Article 6-2 – 3ème alinéa du décret modifié du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation d'un lot : « le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

* Article 6-3 – « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».

Article 42

Nous rappelons à tous les copropriétaires qu'en vertu de l'Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par l'Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 37 :

« 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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3.050 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26."

Date de la présente notification :