



GRATADE

ADMINISTRATEURS DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETE
TRANSACTIONS - EXPERTS IMMOBILIER
Tél. : 01.41.43.83.83 - Fax : 01.41.43.83.55
141 Rue Jules GUESDE 92300 LEVALLOIS-PERRET
Carte Pro : CPI 9201 2016 000 006 331
Garantie C.G.E.C. Siret : 592 039 705 00047
contact@qratade.com

N° Immeuble : **3518**

Le 06-05-2021

Madame, Monsieur,

En notre qualité de syndic de l'immeuble en référence, nous vous remercions de considérer la présente comme la notification des décisions prises à l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du Jeudi 6 Mai 2021.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU Jeudi 6 Mai 2021.

PAR CORRESPONDANCE

Rappel Art. 42 de la loi du 10 juillet 1965 : 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.

Le Jeudi 6 Mai 2021 à 10h00, les membres du syndicat des copropriétaires de la Résidence :

**LA PORTE MONTMARTRE
35 RUE DOCTEUR BABINSKI
75018 PARIS**

Ont tenue une Assemblée Générale ORDINAIRE

**A L'IMMEUBLE
PORTE DE MONTMARTRE
35 RUE DU DOCTEUR BABINSKI
75018 PARIS**

sur convocation régulière adressée à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

1 Election du Bureau

1-1 Election du président
Pas de vote

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Président de Séance :

Monsieur PELAT Olivier

1-2 Election d'un scrutateur

Cette résolution n'a pas été soumise aux votes

1-3 Election du secrétaire
Pas de vote

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Secrétaire de Séance :

Monsieur DUBIEF Eudes (Gratade)

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, et qu'il certifie exacte, que :

Sont PRESENTS ou REPRESENTES

M. Mme BIMAL RENE ET/ OU JOCELYNE par correspondance (48), Mme BOIS JACQUELINE par correspondance (45), M. Mme BRETTE ROMAIN par correspondance (51), M. CURUNET MICHEL par correspondance (47), M. DAIGRE JEAN-LOUP par correspondance (49), M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE par correspondance (50), Mme FINANCE AGATHE par correspondance (45), M. GALANTE JEAN-CLAUDE par correspondance (49), Indiv. GASTINE par correspondance (48), M. Mme GAUTHRAY RENE par correspondance (50), Mme GERARD CATHERINE par correspondance (52), M. GIBASSIER PATRICK par correspondance (54), Mme GUAY CATHERINE par correspondance (49), M. Mme HOESSLER BERNARD par correspondance (52), S.C.I. LA REMIGEASSE par correspondance (45), M. LAMBROZO JACQUES par correspondance (45), M. LEFEBVRE JEAN-PAUL par correspondance (49), S.C.I. LINCOLN IMMOBILIER ***** par correspondance (3800), Mme LUCATELLI CHRISTINE par correspondance (54), M. Mme MENAGER NICOLAS par correspondance (47), M. MENAGER NICOLAS par correspondance (94), M. Mme MENAGER NICOLAS par correspondance (47), Mme MOME-CHAMBON NATHALIE par correspondance (50), M. MONTAGNON PHILIPPE par correspondance (105), Mme MOULAY PATRICE par correspondance (58), M. Mme POISOT RAPHAEL par correspondance (49), M. Mme QUERE REMI par correspondance (154), M. Mme SAJOUX STEPHANE par correspondance (53), M. SURVILLE DANIEL par correspondance (95), M. Mme VINCENT MICHEL par correspondance (56)

Soit 30 copropriétaires totalisant 5490/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES'

Sont ABSENTS et non REPRESENTES

M. Mme ATTIA JOSE (103), M. Mme ATTYASSE JEAN-LOUIS (59), Mme BARBEN GAETANE (50), M. Mme BARON PHILIPPE (45), M. Mme BEROD JOSEPH (100), Melle BIGNO MARIE-LOUISE (49), M. BLANCHET BERNARD (57), M. Mme BOIS DENIS (49), Ssion BOUILLARD PILAR MARIA (48), M. BOULITHE JEAN-YVES (50), M. Mme BOURDREZ ROBERT (50), M. Mme CARO GONZALEZ (50), M. CHALOUIN JEAN (50), Melle CHEVALIER CORINNE (46), M. CLOUET FRANCK (55), Mme COHEN MORHLINE (61), M. Mme DALLIES ALAIN (49), Mme DUVAL JOSIANE (48), M. EPIARD JACQUES (97), M. FAYET JEROME (55), Mme GARROUSTE CAROLE (49), Crts GAULT (49), M. Mme GAUTIER ERIC (52), Mme GILLES-PERNOT SANDRINE (53), M. Mme GUEGAN JEAN-MARC ET ANNE-GENEVIE (50), Mme GUILLON SYLVIE (101), S.C.I. HESTIA (48), M. HUBERT GILLES (51), M. Mme KOSTER PATRICK (49), Indiv. LACOMBE CAZAL (92), Mme LAVAL (49), M. Mme LE JOLU FABRICE ET HELENE (93), M. LE TRUONG (54), S.C.I. LE VARC (51), Mme LEONELLI FRANCE-PRISCA (89), M. Mme LOUCHET JEAN-PIERRE (49), M. LUCIANI LUCIEN (47), Mme MAFFRE COLETTE (48), Indiv. MARTIN (50), Mme MARTIN ALICE (46), M. Mme MATTEI JEAN-MARIE (50), Mme MAZEO (136), S.C.I. MCM (45), M. MORGANDO ALBERTO (50), Mme NOEL MARIE-ANNICK (148), M. Mme ODEAU DOMINIQUE (204), Indiv. PANCHOUT (156), M. PANETTA VINCENT (61), M. Mme PAPE GUY CHARLES (47), Mme PRECHEUR CLAUDINE (51), M. RICHARD DANIEL (49), M. RUAULT JEAN-LOUIS (102), M. Mme SARAGA ALBERTO (44), Mmes SOUDAY KARINE/DUBOUCHET VALERIE (45), M. Mme STEPHAN PIERRE ET PATRICIA (162), M. SZPIRO DANIEL (100), Mme SZPIRO EMMANUELLE (51), M. SZPIRO PHILIPPE (96), Mme TELLIER ZERA (88), M. THEGNER SERGE (49), M. Mme THINARD GEORGES (94), M. Mme TOUBLANC DANIEL (49), M. YACOUB JEAN-CHARLES (59), M. ZAMARIA GILLES (132), M. Mme ZANONE YVAN ET/OU MORARD SYLVIE (50), S.C.I. ZOTO LES TOURNELLES (51)

Soit 66 copropriétaires totalisant 4510/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES'

RECAPITULATIF

30 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 5490 Voix
66 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 4510 Voix
Soit 96 copropriétaires pour 10000 Voix

Les mandats reçus par le Syndic, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965, avec délégation de vote sans indication du nom d'un mandataire ont été remis en début de séance au Président du Conseil Syndical ou au Président de séance.

Le Président ouvre ensuite la séance en rappelant l'ordre du jour :

1 Election du Bureau

1-1 *Election du Président de Séance*

1-2 *Election des Scrutateurs*

1-3 *Election du Secrétaire de Séance*

2 Rapport du Conseil Syndical

3 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

4 Approbation du compte travaux de réparation du joint de dilatation en toiture

5 Approbation du compte travaux de réparation ponctuelle de l'étanchéité au Rdc

6 Approbation du compte travaux de remplacement de la porte de secours

7 Annulation de la décision concernant les travaux d'installation d'un système complémentaire anti-pigeon

8 Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2020

9 Election du Syndic et approbation du contrat joint à la convocation

10 Point d'informations concernant la réactivation de l'AFUL PORTE DE MONTMARTRE dont fait partie la copropriété, la résidence étudiante

11 Mandat à donner au Syndic pour représenter le SDC PORTE DE MONTMARTRE de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)

12 Augmentation du pourcentage du fonds travaux - Loi ALUR - au delà des 5 %

13 Actualisation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2021

14 Fixation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2022

15 Actualisation de l'avance de trésorerie permanente

16 Election des membres du Conseil Syndical

17 Montant des marchés et contrats : Consultation du Conseil Syndical

18 Montant des marchés et contrats : Mise en concurrence

19 Mandat à donner au Conseil Syndical - Travaux d'entretien

20 Rapport du Syndic sur les procédures en cours (recouvrement et autres)

20-1 *Information sur l'adaptation du règlement de copropriété au regard de la loi ELAN du 23/11/2018 et de l'ordonnance du 30/10/2019*

20-2 *Réalisation d'un audit du règlement de copropriété en application de la loi ELAN*

21 Autorisation d'accès permanent à donner à la Police

22 Décision à prendre concernant la mise en conformité des statuts de l'AFUL

22-1 *Principe*

22-2 *Budget*

22-3 *Honoraires Syndic sur décision*

22-4 *Modalités de financement, de placement des fonds et calendrier des appels de fonds*

2 Rapport du Conseil Syndical

Pas de vote

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil Syndical prend acte du rapport.

Ce point ne fait pas l'objet d'un vote.

3 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré approuve les comptes, tels que présentés dans les documents joints, annexes 1 à 5 conformément au décret du 14 mars 2005, en leur forme, teneur et imputation, pour la période du **1^{er} Janvier 2020 au 31 Décembre 2020**, pour un montant de **35 148,04 Euro**.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. DAIGRE JEAN-LOUP (49)

Récapitulatif du vote

5441/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000	Voix 'ABSTENTION' (0)
49/10000	Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

4 Approbation du compte travaux de réparation du joint de dilatation en toiture

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation le compte « **Travaux de réparation du joint de dilatation en toiture** », clef charges GENERALES (029) figurant Annexe 4.

Le total des dépenses de ce compte est arrêté à 1 353,50 euros et le solde du compte est arrêté à 2,41 euros débiteur à répartir.

Financement de ce solde :

L'Assemblée Générale décide que ce solde débiteur (à appeler) de 2,41 euros sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2020 au 31/12/2020.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000	Voix 'POUR' (30)
0/10000	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

5 Approbation du compte travaux de réparation ponctuelle de l'étanchéité au Rdc

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation le compte « **Travaux de réparation ponctuelle de l'étanchéité au Rdc** », clef charges GENERALES (029) figurant Annexe 4.

Le total des dépenses de ce compte est arrêté à 7 340,74 euros et le solde du compte est arrêté à 790,41 euros créditeur à répartir.

Financement de ce solde :

L'Assemblée Générale décide que ce solde créditeur (à rembourser) de 790,41 euros sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2020 au 31/12/2020.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000	Voix 'POUR' (30)
0/10000	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

6 **Approbation du compte travaux de remplacement de la porte de secours**

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation le compte « **Travaux de remplacement de la porte de secours** », clef charges GENERALES (029) figurant Annexe 4.

Le total des dépenses de ce compte est arrêté à 5 631,24 euros et le solde du compte est arrêté à 987,86 euros créditeur à répartir.

Financement de ce solde :

L'Assemblée Générale décide que ce solde créditeur (à rembourser) de 987,86 euros sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2020 au 31/12/2020.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

7 **Annulation de la décision concernant les travaux d'installation d'un système complémentaire anti-pigeon**

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de l'annulation des travaux d'installation d'un système complémentaire anti-pigeon dont le montant des fonds appelés correspondant à 7 620,72 euros TTC.

L'Assemblée Générale décide que ce montant sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2020 au 31/12/2020.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Ont voté 'CONTRE'

M. Mme POISOT RAPHAEL (49)

Se sont 'ABSTENUS'

Indiv. GASTINE (48) M. Mme QUERE REMI (154)

Récapitulatif du vote

5239/10000 Voix 'POUR' (27)
49/10000 Voix 'CONTRE' (1)
202/10000 Voix 'ABSTENTION' (2)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

8 **Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2020**

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus sans réserve au :

Cabinet GRATADE S.A.S. sis au 141, rue Jules Guesde - 92593 LEVALLOIS PERRET Cedex

pour sa gestion arrêtée au **31 Décembre 2020.**

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Se sont 'ABSTENUS'

M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50)

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49)

Récapitulatif du vote

5342/10000 Voix 'POUR' (27)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
99/10000 Voix 'ABSTENTION' (2)
49/10000 Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

9 Election du Syndic et approbation du contrat joint à la convocation

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de nommer en qualité de syndic :

Le Cabinet GRATADE sis au 141, rue Jules Guesde – 92593 LEVALLOIS PERRET Cedex

À compter du **01/07/2021** pour une durée de **1 an** qui prendra fin le **30/06/2022**.

L'Assemblée Générale approuve le contrat joint à la convocation, mandate le Président de Séance pour la signature du contrat et approuve les honoraires de base annuels du Syndic pour l'exercice du **01/01/2021** au **31/12/2021** et des prestations particulières à effet de la date de cette Assemblée, jusqu'à la date de la prochaine Assemblée qui statuera sur les prochains tarifs. Le montant des honoraires de base annuels est reconduit pour l'exercice suivant et jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les nouveaux honoraires de l'exercice comptable.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50)

Récapitulatif du vote

5440/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000	Voix 'ABSTENTION' (0)
50/10000	Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de l'immeuble

10 Point d'informations concernant la réactivation de l'AFUL PORTE DE MONTMARTRE dont fait partie la copropriété, la résidence étudiante

Pas de vote

L'Assemblée Générale prend note que la résidence étudiante fait partie depuis la construction de l'ensemble immobilier d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

Cette dernière avait été mise en "sommeil", depuis 1999, du fait de l'absence important d'équipement commun à cet ensemble immobilier.

Cependant suite au changement de propriétaire des 2 hôtels, la Sté COVIVIO représentant la Sté ORTELI souhaite reformer cette entité morale permettant d'avoir d'être en mesure de lui permettre d'avoir un représentant légal et couverte par une assurance.

Nous vous informons que le Syndicat des Copropriétaires de la résidence étudiante PORTE DE MONTMARTRE ne pourra y échapper car l'AFUL avait bien été prévu dans les statuts de la copropriété.

Par ailleurs, cette AFUL souhaite également partager les frais liés au parking. Cependant nous avons informé les associés de l'AFUL que la copropriété n'utilisait pas ces équipements et qu'elle devait être exempte de ces frais.

Nous mettons ainsi à l'ordre de jour plusieurs résolutions liées à l'AFUL à savoir :

- Un mandat au Syndic afin de pouvoir représenter la copropriétaire au sein de l'AFUL
- Une augmentation des budgets 2021 et 2022 (sur la ligne 614100 et provisionné à hauteur de 2400€) de la copropriété intégrant les frais de l'AFUL limités à la gestion et à l'assurance de l'ensemble immobilier
- Une décision à prendre concernant la mise en conformité des statuts de l'AFUL dont les frais d'avocat seront pris en partie par la copropriété à hauteur de 1 400€.

Ce point ne fait pas l'objet d'un vote.

11 Mandat à donner au Syndic pour représenter le SDC PORTE DE MONTMARTRE de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, et en avoir délibéré, décide mandater le Syndic, le Cabinet GRATADE, afin de représenter le SDC PORTE DE MONTMARTRE dans de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) à compter de la présente Assemblée Générale pour une durée **de 1 an** qui prendra fin le **30/06/2022**.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Se sont 'ABSTENUS'

M. DAIGRE JEAN-LOUP (49)

Récapitulatif du vote

5441/10000 Voix 'POUR' (29)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
49/10000 Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de l'immeuble

12 Augmentation du pourcentage du fonds travaux - Loi ALUR - au delà des 5 %

Majorité de l'article 25

Il est rappelé à l'Assemblée Générale, que conformément à l'Article 58 de la Loi ALUR, il est obligatoire de constituer depuis le 1^{er} Janvier 2017 un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ceux non compris dans le budget prévisionnel ou ceux urgents.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel, et versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires.

Ces cotisations sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne sont donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide d'augmenter le pourcentage minimum obligatoire, de 5 % à 10 % du budget prévisionnel annuel, il sera appelé selon les mêmes modalités que les provisions trimestrielles et sur la base du budget de l'exercice comptable correspondant, en CHARGES GENERALES (029).

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Ont voté 'POUR'

M. Mme BIMAL RENE ET/ OU JOCELYNE (48) M. Mme BRETTE ROMAIN (51) Indiv. GASTINE (48) M. GIBASSIER PATRICK (54) Mme GUAY CATHERINE (49) M. LAMBROZO JACQUES (45) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) M. Mme MENAGER NICOLAS (47) M. MENAGER NICOLAS (94) M. Mme MENAGER NICOLAS (47) M. MONTAGNON PHILIPPE (105) M. Mme POISOT RAPHAEL (49) M. Mme SAJOUX STEPHANE (53) M. Mme VINCENT MICHEL (56)

Ont voté 'CONTRE'

Mme BOIS JACQUELINE (45) M. CURUNET MICHEL (47) M. DAIGRE JEAN-LOUP (49) M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50) Mme FINANCE AGATHE (45) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49) M. Mme GAUTHRAY RENE (50) Mme GERARD CATHERINE (52) M. Mme HOESSLER BERNARD (52) S.C.I. LA REMIGEASSE (45) S.C.I. LINCOLN IMMOBILIER ***** (3800) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50)

Se sont 'ABSTENUS'

Mme LUCATELLI CHRISTINE (54) Mme MOULAY PATRICE (58) M. Mme QUERE REMI (154) M. SURVILLE DANIEL (95)

Récapitulatif du vote

795/10000 Voix 'POUR' (14)
4334/10000 Voix 'CONTRE' (12)
361/10000 Voix 'ABSTENTION' (4)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

13 Actualisation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2021

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de modifier le montant du budget de fonctionnement de l'exercice **du 01/01/2021 au 31/12/2021**, voté à l'Assemblée du 15 Septembre 2020, compte tenu des dépenses de l'exercice 2019, et de le fixer à la somme de **39 900,00 Euros TTC**.

L'Assemblée Générale, dans le cadre de la Loi S.R.U., accepte que :

- Le budget soit appelé par provisions trimestrielles ventilées et calculées sur les différentes clés de répartition existantes dans l'immeuble ;
- Les appels de provisions deviennent exigibles dès le 1^{er} jour du début du trimestre.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

14 Fixation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2022

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de fixer le montant du budget de fonctionnement de l'exercice **du 01/01/2022 au 31/12/2022**, à la somme de **39 900,00 Euros TTC**.

L'Assemblée Générale, dans le cadre de la Loi S.R.U., accepte que :

- Le budget soit appelé par provisions trimestrielles ventilées et calculées sur les différentes clés de répartition existantes dans l'immeuble ;
- Les appels de provisions deviennent exigibles dès le 1^{er} jour du début du trimestre.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

15 Actualisation de l'avance de trésorerie permanente

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale prend acte que l'avance permanente de trésorerie actuelle de la copropriété est de 3 239,54 Euros soit 8,12 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale est informée que l'article 35 du décret du 17 mars 1967 prévoit une avance permanente de trésorerie qui ne pourrait excéder un montant maximum de 1/6^{ème} du budget (16,67 %) soit 6 650,00 Euros TTC.

L'Assemblée Générale décide d'augmenter cette avance d'un montant de 3 410,46 Euros et fera l'objet d'un appel de fonds spécifique exigible le 01/07/2021 de 100%.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme BOIS JACQUELINE (45) M. CURUNET MICHEL (47) M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50) Indiv. GASTINE (48) Mme GERARD CATHERINE (52) M. Mme HOESSLER BERNARD (52) S.C.I. LINCOLN IMMOBILIER ***** (3800)

Se sont 'ABSTENUS'

M. Mme BRETTE ROMAIN (51)

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. LAMBROZO JACQUES (45)

Récapitulatif du vote

1300/10000 Voix 'POUR' (21)
4094/10000 Voix 'CONTRE' (7)
51/10000 Voix 'ABSTENTION' (1)
45/10000 Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution N'EST PAS ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

17 Montant des marchés et contrats : Consultation du Conseil Syndical

Majorité de l'article 25

Dans le cadre de l'article 21 de la loi du 10/07/1965 modifié, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide que, pour toutes les dépenses supérieures à **2 000 € TTC** concernant les travaux et contrats, la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix de l'immeuble

16 Election des membres du Conseil Syndical

16/A Election d'un membre du Conseil Syndical : **BLANCHET BERNARD**

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur BLANCHET BERNARD**, à compter du Jeudi 6 Mai 2021 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2022.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix de l'immeuble

16/B Election d'un membre du Conseil Syndical : **GIBASSIER PATRICK**

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur GIBASSIER PATRICK**, à compter du Jeudi 6 Mai 2021 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2022.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix de l'immeuble

16/C Election d'un membre du Conseil Syndical : HOESSLER BERNARD
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur HOESSLER BERNARD**, à compter du Jeudi 6 Mai 2021 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2022.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix de l'immeuble

16/D Election d'un membre du Conseil Syndical : PELAT rep. LINCOLN IMMOBILIER
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur PELAT OLIVIER rep. LINCOLN IMMOBILIER**, à compter du Jeudi 6 Mai 2021 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2022.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49)

Récapitulatif du vote

5441/10000 Voix 'POUR' (29)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)
49/10000 Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de l'immeuble

18 Montant des marchés et contrats : Mise en concurrence
Majorité de l'article 25

Dans le cadre de l'article 21 de la loi du 10/07/1965 modifié, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide que, pour toutes les dépenses supérieures à **2 000 € TTC** concernant les travaux et contrats, une mise en concurrence est obligatoire.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. DAIGRE JEAN-LOUP (49)

Récapitulatif du vote

5441/10000 Voix 'POUR' (29)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)
49/10000 Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de l'immeuble

19 Mandat à donner au Conseil Syndical - Travaux d'entretien
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat au Conseil Syndical pour autoriser la réalisation de travaux d'entretien à caractère d'urgence et de fixer le montant du budget à :

dans la limite de 7 000,00 Euros TTC annuels

Se sont 'ABSTENUS'

Mme BOIS JACQUELINE (45)

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. Mme BRETTE ROMAIN (51)

Récapitulatif du vote

5394/10000 Voix 'POUR' (28)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
45/10000 Voix 'ABSTENTION' (1)
51/10000 Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de l'immeuble

20 Rapport du Syndic sur les procédures en cours (recouvrement et autres)

Pas de vote

L'Assemblée Générale, après en avoir entendu lecture du rapport du syndic sur les procédures en cours prend acte du rapport suivant :

CHARGES IMPAYÉES :

- SDC C/ Monsieur YACOUB - Solde débiteur à ce jour : 2 327,15 €

1ère procédure (soldée) :

Ce dernier n'ayant rien réglé suite à la mise en demeure comptable, le dossier a été remis à l'huissier et un commandement de payer lui a été signifié le 06/11/19.

Monsieur YACOUB n'ayant pas fait suite au commandement de payer, le dossier a été adressé à l'avocat et une mise en demeure lui a été adressée le 12/12/19, en vain.

Une assignation lui a été signifiée le 02/07/20 pour une audience prévue le 22/09/2020.

Lors de l'audience, le délibéré a été fixé au 06/10/2020.

Par jugement rendu le 06/10/2020, le Tribunal de Proximité de Saint-Ouen a condamné Monsieur YACOUB à verser au SDC les sommes suivantes :

- 1 203,59 euros au titre des charges ;
- 1 000,00 euros au titre de dommages et intérêts ;
- 800,00 euros au titre de l'article 700 du CPC ;
- Aux dépens.

Le jugement a été signifié le 04/11/2020.

Le 18/11/2020, l'huissier de justice en charge du dossier nous informe avoir réceptionné les fonds soldant les causes du jugement.

Le 29/12/2020, nous avons comptabilisé les fonds.

2ème procédure :

Les charges postérieures au jugement rendu le 06/10/2020 n'étant pas réglée, nous engageons une nouvelle procédure.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

20-1 *Information sur l'adaptation du règlement de copropriété au regard de la loi ELAN du 23/11/2018 et de l'ordonnance du 30/10/2019*

Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que la loi ELAN du 23 novembre 2018, corrigée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, est venue redéfinir trois notions importantes du droit de la copropriété.

Le règlement de copropriété doit désormais mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative.

1/ S'agissant du "**lot transitoire**" le nouvel article 1er alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 précise :

« Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

2/ Concernant les "**parties communes à jouissance privative**" elles sont redéfinies par le nouvel article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusive d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot."

A cette fin, les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance privatif (terrasse, combles, loggias etc.) ou d'un lot transitoire (droit de surélévation par exemple) doivent se manifester dans les meilleurs délais auprès du syndic.

3/ S'agissant des "**parties communes spéciales**", le nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 les définit comme suit :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

L'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 ajoute que « L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.»

Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés."

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

20-2 Réalisation d'un audit du règlement de copropriété en application de la loi ELAN

Majorité de l'article 24

Il est rappelé qu'avant le 23 novembre 2021, conformément aux obligations résultant de la loi ELAN, le syndic des copropriétaires est dans l'obligation de mettre à jour le règlement de copropriété sous peine de voir disparaître les droits de jouissance privative, les parties communes spéciales et les éventuels lots transitoires.

Le règlement de copropriété doit en conséquence être analysé au regard de ces obligations afin de déterminer la nécessité de la mise à jour et la nature des modifications à effectuer.

Le syndic rappelle que les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance privatif (terrasse, combles, loggias etc.) ou d'un lot transitoire (droit de surélévation par exemple) doivent se manifester dans les meilleurs délais auprès du syndic.

L'assemblée générale, au vu de la loi ELAN modifiant la loi du 10 juillet 1965 **décide de faire réaliser la mission d'audit du règlement de copropriété, dans le cadre d'un budget maximum de 700 € HT soit 840,00 € TTC.**

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Ont voté 'CONTRE'

S.C.I. LA REMIGEASSE (45) Mme LUCATELLI CHRISTINE (54)

Se sont 'ABSTENUS'

M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49) M. LAMBROZO JACQUES (45)

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

Mme FINANCE AGATHE (45)

Récapitulatif du vote

5252/10000 Voix 'POUR' (25)
99/10000 Voix 'CONTRE' (2)
94/10000 Voix 'ABSTENTION' (2)
45/10000 Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

21 Autorisation d'accès permanent à donner à la Police

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser en permanence la Police Municipale, la Police Nationale et la Gendarmerie Nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble.

Textes de fondement :

- L'Article L.272-1 du code de la sécurité intérieure.
- Les articles L.126-1, L.126-2 et L.126-3 du code de la construction et de l'habitation.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Récapitulatif du vote

5490/10000 Voix 'POUR' (30)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix de l'immeuble

22 Décision à prendre concernant la mise en conformité des statuts de l'AFUL

22-1 *Principe*

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré adopte le principe ci-dessous :

LA MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS DE L'AFUL

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Se sont 'ABSTENUS'

M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49)

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. DAIGRE JEAN-LOUP (49)

Récapitulatif du vote

5392/10000 Voix 'POUR' (28)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
49/10000 Voix 'ABSTENTION' (1)
49/10000 Voix 'DEFAILLANT' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

22-2 *Budget*

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale vote un budget maximum, d'un montant de **1 400 € TTC**.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Se sont 'ABSTENUS'

M. CURUNET MICHEL (47) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49)

Récapitulatif du vote

5394/10000 Voix 'POUR' (28)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
96/10000 Voix 'ABSTENTION' (2)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

22-3 *Honoraires Syndic sur décision*

Majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable du dossier faisant l'objet de la résolution précédente, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 4,00 % HT / 4,80 % TTC du montant total HT du budget voté dans la résolution précédente.

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Se sont 'ABSTENUS'

M. Mme BRETTE ROMAIN (51) M. CURUNET MICHEL (47) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49)

Récapitulatif du vote

5343/10000 Voix 'POUR' (27)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
147/10000 Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

22-4 *Modalités de financement, de placement des fonds et calendrier des appels de fonds*
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale décide de réaliser **1 appel(s) de fonds** pour financer cette décision votée à la résolution précédente, selon la clé de répartition **CHARGES GENERALES (029)**.

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

- Appel n°1 le 01/07/2021 : 100 %.

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

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

30/96 Présents ou Représentés soit 5490/10000

Se sont 'ABSTENUS'

M. Mme BRETTE ROMAIN (51) M. CURUNET MICHEL (47) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49)

Récapitulatif du vote

5343/10000 Voix 'POUR' (27)
0/10000 Voix 'CONTRE' (0)
147/10000 Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

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

IMPORTANT : En application de l'article 42 deuxième alinéas de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 complété par la Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, nous vous rappelons que 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.

En effet, une simple lettre recommandée ne pourrait être considérée valable.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez vous dans les bureaux du syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation devant le tribunal judiciaire.

Le Président de séance



Le Secrétaire de séance

