



*Bien chez soi!*

RESIDENCE BEAUMARCHAIS  
4 ET 6 RUE DES GRILLES  
RUE DU PRE SAINT GERVAIS  
93500 PANTIN

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SECONDE LECTURE  
DU LUNDI 08 MARS 2021



Citya Immobilier Pécovari

9 rue de Joinville 75019 Paris - Tél. 01 40 36 82 09 - pecovari.contact@citya.com

SARL au capital de 1 344 255 € - RCS Paris 411301039 - Carte professionnelle N° 75012016000014175 délivrée par la CCI Île-de-France  
Garantie financière : CECC - 16 rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense - N° ORIAS 14 003 425



CityaQualité  
05 61 12 92 16  
qualite@citya.com

Le lundi 08 mars 2021 à 18h00, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE BEAUMARCHAIS 4 ET 6 RUE DES GRILLES RUE DU PRE SAINT GERVAIS- 93500 PANTIN ont participé EN VOTE PAR CORRESPONDANCE UNIQUEMENT à l'assemblée générale SECONDE LECTURE sur convocation du syndic CITYA PECORARI, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PECORARI est représenté par BOURSIER MEGANE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 21 copropriétaires sur 108 sont présents ou valablement représentés et représentent 2083 tantièmes / 10001 tantièmes.

Sociétés 21ME (50) - EURL ALAPI M COSSE SILVAIN (195) - M. et Mme ALLEN DERRICK (67) - Association AMET (674) - M. et Mme BRAUN BERNARD (50) - Madame CALSAT CAROLE (100) - Mlle CONRAD SOPHIE (84) - Monsieur EBSWORTH ROBERT (53) - M. ou Mme GIRARD ARNOULT JEAN PAUL (78) - Madame GOUTAL-FOURNIER ANNE MARIE (55) - Monsieur HACKNEY MICHAEL (146) - Madame KIATIBIAN MARIANNE EPSE HODGSON (104) - Monsieur LE JEROME (48) - M. et Mme LEVY ILAN (48) - M. et Mme LONGHI BRUNO (82) - Monsieur MAGRO SERGE (45) - M. MARQUES FREDERIC (61) - M. et Mme PARNISARI JEAN PIERRE (50) - Monsieur ROGER BENOIT (100) - Monsieur SERVAGE NICOLAS (74) - Monsieur WALBERT CLAUDE (45) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur AISSOUB HAKIM ET MME DAHMANE FATIHA (61), M. et Mme ALLEN WILLIAM (50), Monsieur BANYARD JONATHAN (48), S.C.I. BEAUMARCHAIS (1803), M. ou Mme BELZ ERIC (48), Monsieur BENMOUSSA NAWFAL (65), S.C.I. BONY (52), M. et Mme BRADY BERNARD (58), M. ou Mme BRAITHWAITE MARK (68), Madame BROWN BRENDA (67), M. ou Mme BYRNE ANTHONY (50), Monsieur CASEY PATRICK (87), M. ou Mme CHOWDHURY FAIZ (52), Madame DE GUALY DE SAINT ROME MARIE-LIESSE (48), Monsieur DE CHACUS MATHURIN (182), Monsieur DELANEY JOHN (50), M. et Mme DERAMCHI DIKRAN (50), Société DES GRILLES (555), Mademoiselle DESROCHES BRIGITTE (52), M. ou Mme DEVOY TONY (67), S.C.I. DIABAL 2 (14), Monsieur DJAROUD BOUALEM (50), Monsieur DJEDDI MOHAMMED (74), M. et Mme DUARTE RAMOS JOSE (50), M. et Mme DUPIN OLIVIER/POULAIN STEPHANIE (52), Madame EL BARCHE MYRIAM (52), Monsieur FAHY BENEN (100), Monsieur FLOYD CLIFFORD (100), S.C.I. GAZIL (154), Monsieur GENERO-GUIARD-SCHMID TAM SIR (50), Indivision GENWAY TOM ET SAM (76), M. et Mme GIBBS DAVID (52), Mademoiselle GILLES PATRICIA (50), M. ou Mme GRANDSIRE MICKAEL (72), M. ou Mlle GUILBAUD ANTHONY/MODESTO SABRINA (48), M. ou Mme HOLMES GRAHAM BRYNGLAS (89), Société JENNY WREN PROPERTIES AND CO (76), M. et Mme KERR JAMES (67), Monsieur KUTALIAN CYRIL (50), M. et Mme LE GOURRIERE PHILIPPE (46), Madame LE REUN ELIANE (48), Madame LEGROS CHRISTINE (46), S.A.R.L. LES FLORALIES (52), S.C.I. LES PALMIERS (185), S.A.R.L. LMP MARKET PLACE (7), S.A.R.L. LMP MARKET PLACE SARL (14), M. et Mme LOUAT PHILIPPE ET BEAL NADINE (48), Monsieur LU Birman (52), Madame MAGAZZU MAIRI CLAIRE (46), M. et Mme MAGRO-TEXMO SYLVESTER (126), Monsieur MAMBU BAWUKA (32), M. et Mme MAMI SKANDER (48), Monsieur MARIE MICKAEL (52), Monsieur MASON NIGEL (65), Mademoiselle MAZHULINA MARINA (52), Madame MORIN SOPHIE (67), M. et Mme MUDD PAUL (76), S.C.I. MYD (265), M. et Mme O NEIL GAVIN (67), M. et Mme O SULLIVAN JOHN (89), M. ou Mme OCHE IFEANYICHUKU AKABUDIKE (48), M. ou Mme PALMER CLIFFORD (48), M. et Mme PATELS MARTTAND (50), M. ou Mme PENDER ALAN (68), M. ou Mme PHELAN JOSEPH (85), Monsieur POMMIER GUILLAUME (48), Madame RAPIT-DUCLOS FRANCOISE (48), Mademoiselle RENAUD AMELIE (48), M. ou Mme ROBERTS JOHN (46), S.A.R.L. ROLAJUETSJOLTH (98), M. ou Mme RONGVED EIVIND (50), Messieurs ROONEY-MINSHALL TONY ET PETE (50), M. ou Mme ROUVIER JEAN CLAUDE (48), Monsieur SANDERSON JAMES (85), Mademoiselle SANNA ELODIE (50), Madame SEGERS NATHALIE (46), Monsieur SHEEHAN MAURICE (45), M. ou Mme STEAD RODERICK (67), Monsieur STEFANO LUC (48), S.C.I. SUGAR (154), Monsieur TAILLADE JOHN (48), Mademoiselle TAVANI PAMELA (46), M. et Mme TRARIEUX A. ET GIMAZANE S. (48), M. ou Mme VAITHA GOPAL (80), M. et Mme VAUTHERIN MARTIAL GEORGES XAVIER (48), M. ou Mme WHITTON ANDREW (65), M. et Mme WILLIAMS BARRY ET JENNYFER (74),

représentant 7918 tantièmes / 10001 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Désignation du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le Cabinet CITYA IMMOBILIER PECORARI, SARL au capital de 1 344 255.00 EUROS, ayant son siège social à l'adresse suivante : 9 rue de Joinville - 75019 PARIS.

Représentée par Laurent MATHIEN en qualité de Gérant.

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro FR 75 411 301 039 00086 et dont le numéro unique d'identification est 411 301 039.

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

- Titulaire de la carte professionnelle CPI 7501 2016 000 014 175 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France,

- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit auprès de MMA IARD, 14 Bd Maré et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9. Police N° 120 137 405,

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01.01.2015 auprès de CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX,

- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 14003425.

Le syndic est nommé pour une durée de 11 mois et 25 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 25/01/2021 pour se terminer le 31/12/2022.



La mission, les honoraires (ANNUELS pour un montant de 20.427,10€ TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Monsieur STEYAERT pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le syndic précise qu'il n'applique aucune augmentation sur l'année 2021 du fait de la situation sanitaire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2083 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 295 tantièmes / 2083 tantièmes.  
ALAPI M COSSE SILVAIN (195), ROGER BENOIT (100),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 1788 tantièmes / 2083 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 1788 tantièmes / 2083 tantièmes.

#### RESOLUTION N°02: Election du conseil syndical, Article 24

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

SCI DES GRILLES

Monsieur PARNISARI

Madame LEGROS

Monsieur LONGHI

Madame RAPIT-DUCLOS

Monsieur BRAUN

Sont candidats:

SCI DES GRILLES, Monsieur PARNISARI, Madame LEGROS, Monsieur LONGHI, Madame RAPIT-DUCLOS, Monsieur BRAUN

Après vote séparé de chacune des candidatures), l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

SCI DES GRILLES

Monsieur PARNISARI

Madame LEGROS

Monsieur LONGHI

Madame RAPIT-DUCLOS

Monsieur BRAUN

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 2083 tantièmes.  
CONRARD SOPHIE (54),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2083 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 2029 tantièmes / 2083 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 2029 tantièmes / 2083 tantièmes.

**RESOLUTION N°03:** Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 24

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1965 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1.500,00 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2083 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2083 tantièmes.

Votes pour : 21 copropriétaire(s) représentant 2083 tantièmes / 2083 tantièmes.

Resolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 2083 tantièmes / 2083 tantièmes.

**RESOLUTION N°04:** Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 24

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1965 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.500,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2083 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2083 tantièmes.

Votes pour : 21 copropriétaire(s) représentant 2083 tantièmes / 2083 tantièmes.

Resolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 2083 tantièmes / 2083 tantièmes.

**RESOLUTION N°05:** Fonds de travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 24

L'Assemblée Générale prend acte qu'au 25 janvier 2021, la somme de 83.712,00€ TTC est présente sur ce fonds de travaux LOI ALLUR.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 20.000,00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lois ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 20.000,00 EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour sa mise en place sur l'année 2017, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2083 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 347 tantièmes / 2083 tantièmes.  
ALAPI M COSSE SILVAIN (195), GIRARD ARNOULT JEAN PAUL (78), SERVAGE NICOLAS . (74),



Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1736 tantièmes / 2083 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 1736 tantièmes / 2083 tantièmes.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 18 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si le ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> alinéas 1 de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h30.

#### DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : « Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

M. WALBERT



CITYA PECORARI

Gestionnaire de copropriété

MEGANE BOURSIER



9 rue de Joinville - 75019 PARIS

01 40 36 82 00 - Fax 01 40 36 82 01