

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:  
**12 RUE GISQUET  
93200 SAINT DENIS**

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire  
**le 27/03/2023  
Oralia Garraud Maillet  
24 rue de Prony  
75017 Paris**

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

- 01) Désignation du Président de séance**
- 02) Désignation des scrutateurs**
- 03) Désignation du secrétaire de séance**
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022**
- 06) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 6.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 07) Désignation des membres du conseil syndical**
  - 7.1) Désignation des membres du conseil syndical**
  - 7.2) Désignation des membres du conseil syndical**
  - 7.3) Désignation des membres du conseil syndical**
  - 7.4) Désignation des membres du conseil syndical**
  - 7.5) Désignation des membres du conseil syndical**
- 08) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical**
- 09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

- 10) Réajustement de l'avance de trésorerie de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 11) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
- 12) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
- 13) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 13.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 14) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 14.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 15) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 15.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 16) Décision à prendre concernant la réalisation un passage caméra afin de vérifier l'état de quatre conduits de cheminées
- 17) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- 18) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 19) Appel d'une avance destinée à couvrir le besoin en trésorerie dû aux dettes
- 20) Autorisation de saisie et vente immobilière
- 21) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière
- 22) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI
- 23) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)
- 24) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété
- 25) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

**7 copropriétaire(s) sur 17 sont présents ou représentés, soit 423 tantièmes sur le total de 1055 tantièmes que comporte le syndicat**

*BUFFARD Cléa(56) - DIEF WISSAM(68) représenté par MILHIET LAURENCE - HAGEGE Julien(55) - MILHIET LAURENCE(55) - RABOUIN Jean-Baptiste(69) représenté par MILHIET LAURENCE - ROSEAMAN Holly Sarah(51) - SEROU Anita(69)*

**10 copropriétaire(s) sur 17 sont absents et non représentés, soit 632 tantièmes sur le total de 1055 tantièmes que comporte le syndicat**

*12 RUE GISQUET(55) - ADD (54) - AGURNACIMA (61) - AZUL (50) - BOUHMAH AHMED (63) - DELEDICQ Alexandra(70) - LOUBAT-GIRARD-PRIGENT (117) - MABROUK Lamjed(55) - PASCAUD Pierre(51) - PHELIP Edouard(56)*

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 10:11 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, il est passé au vote de la première résolution.

### **01) Désignation du Président de séance**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

L'assemblée désigne Madame MILHIET en qualité de Président de séance.

En application de l'article 15-1 du décret du 17/03/1967, les pouvoirs adressés directement au syndic, sans indication du nom du mandataire, ont été remis au Président du Conseil Syndical

OU à un membre du Conseil Syndical

OU au Président de séance désigné par l'assemblée en l'absence de membres du conseil syndical.

Ce dernier a remis les pouvoirs qui lui ont été confiés à un copropriétaire présent.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 6 copropriétaire(s) totalisant 367 tantièmes/ 367 tantièmes.

**Sont défaillants (Art 17-1 A)** : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes/ 423 tantièmes.

*BUFFARD Cléa(56)*

### **Résolution adoptée**

### **02) Désignation des scrutateurs**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

L'assemblée désigne Madame ROSEAMAN en qualité de scrutateur.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 6 copropriétaire(s) totalisant 367 tantièmes/ 367 tantièmes.

**Sont défaillants (Art 17-1 A)** : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes/ 423 tantièmes.

*BUFFARD Cléa(56)*

### **Résolution adoptée**

### **03) Désignation du secrétaire de séance**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

### **Résolution adoptée**

#### **04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Sans vote*

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et du rapport du syndic (Compte Rendu de Gestion annexé à la présente assemblée).

### **Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

#### **05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

### **Résolution adoptée**

#### **06) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralía Garraud-Maillet dont le siège social est 24 rue de Prony immatriculé au registre des commerces et sociétés de PARIS sous le numéro 33062132700031, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 013 196 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS EN DATE DU 06/11/2019 et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS située 16 RUE HOCHÉ TOUR KUPKA B TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 à la somme de 4 506,67 euros HT soit, 5 408 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée soit une augmentation moyenne de 1,18 euros par mois et par lot.

Les honoraires seront revalorisés chaque année à la date anniversaire du contrat soit le 01/07 et selon les modalités précisées au contrat de syndic joint. L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 1000 tantièmes.

**Résolution revotée à l'article ci-après.**

### **6.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25.1*

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralia Garraud-Maillet dont le siège social est 24 rue de Prony immatriculé au registre des commerces et sociétés de PARIS sous le numéro 33062132700031, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 013 196 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS EN DATE DU 06/11/2019 et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS située 16 RUE HOCHÉ TOUR KUPKA B TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 à la somme de 4 506,67 euros HT soit, 5 408 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée soit une augmentation moyenne de 1,18 euros par mois et par lot.

Les honoraires seront revalorisés chaque année à la date anniversaire du contrat soit le 01/07 et selon les modalités précisées au contrat de syndic joint. L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **07) Désignation des membres du conseil syndical**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée désigne Monsieur HAGEGE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 1000 tantièmes.

**Résolution revotée à l'article ci-après.**

### **7.1) Désignation des membres du conseil syndical**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25.1*

L'assemblée désigne Monsieur HAGEGE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **7.2) Désignation des membres du conseil syndical**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée désigne Madame MILHIET en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 1000 tantièmes.

**Résolution revotée à l'article ci-après.**

### **7.3) Désignation des membres du conseil syndical**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25.1*

L'assemblée désigne Madame MILHIET en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

#### **7.4) Désignation des membres du conseil syndical**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée désigne Madame ROSEAMAN en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 1000 tantièmes.

**Résolution revotée à l'article ci-après.**

#### **7.5) Désignation des membres du conseil syndical**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25.1*

L'assemblée désigne Madame ROSEAMAN en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

#### **08) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée décide d'accepter toute candidature spontanée des copropriétaires parvenue au syndic avant la date de l'assemblée générale et par conséquent les désignent en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Aucune candidature.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

#### **09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

L'assemblée générale adopte un complément de budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 de 1 500 euros soit un budget total de 31 500 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes/ 423 tantièmes.

*BUFFARD Cléa(56)*

**Votent contre** : 6 copropriétaire(s) totalisant 367 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution non adoptée**

### **10) Réajustement de l'avance de trésorerie de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

Constatant la modification du budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, l'assemblée générale décide de procéder au réajustement de l'avance constituant la réserve pour être égale au 1/6ème du budget prévisionnel.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes/ 423 tantièmes.

*BUFFARD Cléa(56)*

**Votent contre** : 6 copropriétaire(s) totalisant 367 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution non adoptée**

### **11) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

L'assemblée générale fixe à 30 000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **12) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

Pour mémoire, la loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Ces sommes sont versées sur un compte séparé rémunéré et distinct des autres comptes bancaires du syndicat. Les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et les frais de gestion de ces comptes sont des charges générales de fonctionnement à la charge du SDC.

Chaque année, l'assemblée générale doit se prononcer sur la majoration du taux de cotisation annuelle.

L'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage majoré de cotisation annuelle à 7% du budget prévisionnel (taux actuel : 5%) destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.

Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

En attendant, la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire qui devra de nouveau statuer sur la majoration du taux de cotisation annuelle, le fonds travaux sera appelé sur la base du taux décidé au cours de la présente assemblée générale.

En cas de rejet de la présente résolution, le taux de cotisation sera fixé à 5% conformément à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes/ 1000 tantièmes.

*BUFFARD Cléa(56)*

**Votent contre** : 6 copropriétaire(s) totalisant 367 tantièmes/ 1000 tantièmes.

### **Résolution non adoptée**

## **13) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 500 euros TTC par intervention (Montant actuel : 500 euros).

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 1000 tantièmes.

### **Résolution revotée à l'article ci-après.**

### **13.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25.1*

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 500 euros TTC par intervention (Montant actuel : 500 euros).

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **14) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée fixe à 1 000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 1 000 euros).

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 1000 tantièmes.

**Résolution revotée à l'article ci-après.**

### **14.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25.1*

L'assemblée fixe à 1 000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 1 000 euros).

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **15) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales**

*Cié : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25*

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 4 000 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété (Montant actuel : 4 000 euros).

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 1000 tantièmes.

**Résolution revotée à l'article ci-après.**

## **15.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales**

*Cié : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 25.1*

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 4 000 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété (Montant actuel : 4 000 euros).

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **16) Décision à prendre concernant la réalisation un passage caméra afin de vérifier l'état de quatre conduits de cheminées**

*Cié : 02 - CHARGES GENERALES BAT A*

*Article 24*

Pièces jointes :

Devis FOUSSAGIER : devis en attente

Devis GP BAT : devis en attente

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser la réalisation d'un passage caméra afin de vérifier l'état des quatre conduits de cheminées pour un budget maximum de 5 000 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES BATIMENT A
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 10/05/2023 : 25%

le 10/07/2023 : 25%

le 10/09/2023 : 25%

le 10/11/2023 : 25%

Planning d'exécution des travaux : 3ème trimestre 2023

L'assemblée générale reporte cette décision.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

**17) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

*Clé : 02 - CHARGES GENERALES BAT A*

*Article 25*

Cette résolution devient sans objet.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

**18) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**

*Clé : 02 - CHARGES GENERALES BAT A*

*Article 24*

Cette résolution devient sans objet.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

**19) Appel d'une avance destinée à couvrir le besoin en trésorerie dû aux dettes**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

Le syndic informe que l'ensemble de ces copropriétaires a été assigné devant le Tribunal Judiciaire de Paris. Afin de palier la dette, le syndic propose de réaliser une avance de trésorerie qui permettra de garantir la bonne exécution des travaux de rénovation de la toiture ainsi que l'obtention des subventions.

L'assemblée générale constate que la trésorerie du syndicat des copropriétaires est grevée par les dettes suivantes :

Monsieur AZUL : 7 833 euros

Monsieur MABROUK : 6 585 euros

Monsieur PASCAUD : 10 124 euros

Soit un total d'un montant de 24 542 euros

L'assemblée générale décide en conséquence qu'une avance de 20 000 euros sera appelée aux copropriétaires sur la clé de répartition des charges communes générales sans les copropriétaires défaillant selon les appels suivants :

- le 10/04/2023 : 20%

- le 10/07/2023 : 20%

- le 10/10/2023 : 20%

- le 10/01/2024 : 20%

- le 10/04/2024 : 20%

Le compte 450 (Copropriétaire individualisé) ou 450-3 (Copropriétaire - avances) sera débité par le crédit du compte 1033 (Autres avances).

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

### **Résolution adoptée**

#### **20) Autorisation de saisie et vente immobilière**

*Cié : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur PASCAUD, propriétaire des lots n°35 et 36, se monte à la somme de 10 124 euros sur comptes arrêtés à la date du 01/03/2023.

L'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat de copropriété.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

### **Résolution adoptée**

#### **21) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière**

*Cié : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Article 24*

L'assemblée générale, dans le cadre de la saisie immobilière en vue de vente des lots n°35,36 appartenant à Monsieur PASCAUD, tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, fixe le montant de la mise à prix à la somme de : 25 470,18 euros

L'assemblée prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office.

Mise aux voix , cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

### **Résolution adoptée**

## **22) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Sans vote*

Depuis le 01/06/2018, une nouvelle convention entre assureurs et experts est applicable : IRSI (convention d'Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) en matière de règlement des dossiers sinistres « Dégât des eaux » et « Incendie » les compagnies d'assurances ont défini des modalités de règlement.

Cette convention vient clarifier et accélérer le règlement des sinistres dont peut être victime un occupant.

Des aménagements ont été apportés à cette convention et sont applicables pour tous les sinistres qui surviennent à compter du 1er Juillet 2020.

Dans ce contexte et en l'absence d'origine déterminée d'un dégât des eaux, la recherche de fuite doit être organisée par (les règles ci-après énoncées s'appliquent en cascade) :

1. L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré
2. Dans l'une des conditions suivantes, c'est l'assureur du copropriétaire non occupant qui organise la recherche de fuite : recherches de fuites destructives dans le local de son assuré ; non-assurance de l'occupant ; local meublé ou saisonnier ; congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre ; local vacant.
3. L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite : dans le local commun ; à titre subsidiaire, dans le local du copropriétaire non assuré.

La prise en charge de la recherche de fuite :

Les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés.

Spécifiquement aux immeubles en copropriété, les recherches de fuite peuvent être organisées par le syndic. La recherche de fuite est alors prise en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque celle-ci trouve son origine dans le local privatif de ce dernier. A défaut, c'est l'assurance de la copropriété qui doit prendre en charge les frais engagés. En pratique, le syndic peut organiser les recherches de fuite et imputer la facture au copropriétaire à l'origine des désordres. Charge à eux d'en obtenir le remboursement par leur assureur personnel.

**\*\*** Si vous constatez un sinistre dans votre logement, il convient donc de déclarer le sinistre auprès de votre assureur afin que celui-ci intervienne en recherche de la cause.

Si nécessaire, le syndic peut vous transmettre les coordonnées d'une entreprise compétente.

En cas de difficultés pour déterminer l'origine du sinistre, votre assureur se rapprochera directement du syndic.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

### **23) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)**

*Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Sans vote*

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la procédure de recouvrement de charges :

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :

-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité

En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Nous informons l'ensemble des copropriétaires que depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours à compter d'une mise en demeure, faisant mention de ces nouvelles dispositions, justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges et travaux mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées.

Le décret n°2019-1333 du 11/12/2019 a également créé l'article 750-1 du code de procédure civile. Celui-ci impose désormais que pour les créances d'un montant inférieur ou égal à 5000 EUR, toute demande en justice soit précédée au choix des parties d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative.

Le syndicat des copropriétaires est informé de ce que les procédures en recouvrement de charges de copropriété génèrent des dépenses qui sont imputées sur le compte des copropriétaires défaillants dans l'attente de la décision du Tribunal.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

## **24) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété**

*Cié : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Sans vote*

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de la possibilité d'adresser les notifications (convocation et procès verbaux) par voie électronique, et que le décret N°2015-1325 du 21 octobre 2015 a prévu les modalités d'application de la dématérialisation en insérant de nouvelles dispositions dans le décret du 17 mars 1967. A ce titre, votre cabinet ORALIA vous offre cette possibilité selon les modalités présentées dans la note jointe à la présente convocation, et invite les copropriétaires souhaitant en bénéficier à se manifester soit lors de la présente assemblée, soit en dehors de cette dernière, par tout moyen conférant date certaine (mail, courrier, lettre recommandé avec demande d'accusé de réception ou par lettre recommandée électronique).

### **Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

## **25) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)**

*Cié : 01 - CHARGES COMM. GENERALES*

*Sans vote*

Rappel : L'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

- Point d'information sur les futurs travaux de la toiture : le syndic rappelle à l'ensemble des copropriétaires que les travaux pourront avoir lieu que si ce dernier a réceptionné l'ensemble des fonds.

- Point d'information sur les impayés au sein de la copropriété

- Point d'information sur les évolutions législatives en ce qui concerne la rénovation énergétique :

Le réalisation du plan pluriannuel de travaux :

\*Rappel des nouvelles dispositions réglementaires :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat & Résilience » vient fixer de nouvelles obligations pour les copropriétés de plus de 15 ans à destination partielle ou totale d'habitation et notamment l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux selon des dates buttoirs différentes en fonction de la taille de la copropriété. Il s'agit de 2026 pour votre immeuble.

Le projet de plan pluriannuel de travaux nécessite la réalisation d'un diagnostic technique global et d'un diagnostic de performance énergétique collectif et doit comprendre :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation

- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.

\* Avis du Syndic :

Afin de permettre à la copropriété d'anticiper au mieux les dépenses futures et ajuster la cotisation du fonds travaux en conséquence, le syndic invite les copropriétaires à réaliser le présent diagnostic.

Le document comporte également le diagnostic de performance énergétique collectif comprenant les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance individuel nécessaire dans le cadre de la location et achat des logements.

Par ailleurs, les fonds disponibles sur le fonds travaux peuvent être utilisés pour financer tout ou parti dudit diagnostic.

La réalisation du DEP collectif :

\*Rappel des nouvelles dispositions réglementaires :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat & Résilience » vient fixer de nouvelles obligations pour les et notamment l'obligation de réalisation, selon des dates buttoirs différentes en fonction de la taille de la copropriété, de réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif. Votre immeuble sera concerné en 2026.

En conséquence, tout bâtiment d'habitation collectif dont le Permis de Construire a été déposé avant le 1/1/2013, doit disposer d'un diagnostic de performance énergétique collectif.

Il est renouvelé tous les 10 ans, sauf si celui-ci, réalisé après le 1/7/2021, établit que le bâtiment dispose d'une étiquette A, B ou C.

\*Avis du Syndic :

L'assemblée générale est informée que :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) comporte des recommandations destinées à améliorer cette performance et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

- Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais opposable.

Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés et encadrés par la réglementation sur le DPE collectif.

Par ailleurs, le DPE collectif permettra de recenser l'ensemble des informations nécessaires à la réalisation du DPE individuel nécessaire dans le cadre de location ou achat-vente d'un logement.

A défaut de dispositions des éléments, le syndic ne sera pas en mesure de pouvoir communiquer les informations nécessaires aux copropriétaires demandeurs. Aussi, la responsabilité du syndicat pourrait être amenée à être recherchée si la note énergétique d'un logement venait à être dégradé.

Le syndic soumettra aux votes l'ensemble de ces deux diagnostics à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

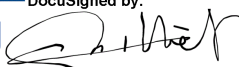
**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

**CLOTURE** : l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 11:40 heures

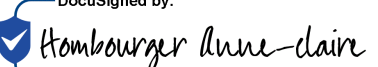
**Le président,**

**Le(s) Scrutateur(s),**

**Le Secrétaire,**

DocuSigned by:  
  
784047F717474F6...

DocuSigned by:  
  
5741A354E15F48C...

DocuSigned by:  
  
38114A351D39453...

**Important :**

Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.

article 42 :

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La feuille de présence de l'Assemblée Générale 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 des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

**Le Syndic**