



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE générale ordinaire du 12/05/2025

12 RUE GISQUET

SAINT DENIS, le 12/05/2025

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

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire

le 12/05/2025

CABINET GARRAUD MAILLET
SALLE MALSHERBE - Salle au -1
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 01/01/2024 au 31/12/2024**
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**
- 07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025**
- 08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026**
- 09) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux**
- 10) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 11) Service d'urgence et d'assistance téléphonique 24/24 - Adhésion à la convention de prestations de services**

 HJ 

- 12) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic
- 13) Désignation des membres du conseil syndical : Mr Julien HAGEGE
- 13.1) Désignation des membres du conseil syndical : Mlle Laurence MILHIET
- 13.2) Désignation des membres du conseil syndical : Mlle Holly Sarah ROSEAMAN
- 14) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical
- 15) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 16) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 17) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de rénovation de la cage d'escalier, selon propositions jointes à la présente convocation
- 19) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 20) Autorisation de saisie et vente immobilière
- 21) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière
- 22) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de M. MABROUK, copropriétaire, s'élevant à 8347,74 euros
- 23) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet
- 24) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI
- 25) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)
- 26) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété
- 27) 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 :

10 copropriétaire(s) sur 17 sont présents ou représentés, soit 612 tantièmes sur le total de 1000 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : BOUHMAD AHMED (63) - BUFFARD Cléa (56) - HAGEGE Julien (55) - MILHIET Laurence (55) - DIEF Wissam (68) Représenté par MILHIET Laurence - RABOUIN Jean-Baptiste (69) Représenté par MILHIET Laurence - ROSEAMAN Holly Sarah (51) Représenté par MILHIET Laurence - PHELIP Edouard (56) - SEROU Anita (69) - DELEDICQ Alexandra (70) Représenté par SEROU Anita

7 copropriétaire(s) sur 17 sont absents et non représentés, soit 388 tantièmes sur le total de 1000 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : 12 RUE GISQUET (0) - ADD (54) - AGURNACIMA (61) - AZUL (50) -



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

La séance est ouverte à : 14:07 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

Article 24

L'assemblée désigne MILHIET Laurence 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 : 8 copropriétaire(s) totalisant 500 tantièmes / 500 tantièmes.

Sont défailants (Art 17-1 A) : 2 copropriétaire(s) totalisant 112 tantièmes/ 612 tantièmes.

BUFFARD Cléa (56) - PHELIP Edouard (56)

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne HAGEGE Julien en qualité de scrutateur.



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

Votent pour : 8 copropriétaire(s) totalisant 500 tantièmes / 500 tantièmes.

Sont défailants (Art 17-1 A) : 2 copropriétaire(s) totalisant 112 tantièmes/ 612 tantièmes.

BUFFARD Cléa (56) - PHELIP Edouard (56)

Résolution adoptée

 H J 

03) Désignation du secrétaire de séance

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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

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 01/01/2024 au 31/12/2024

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 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le + Oralia : Pour mieux comprendre les annexes comptables jointes à votre convocation, rendez-vous sur votre espace client www.MyOralia.fr, rubrique "Mes Documents" puis "Documents utiles"

Vous retrouverez un document interactif dans la section "Mieux comprendre la copropriété" qui vous guidera pas à pas !

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

HJ

06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé

Article 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Article 24

(résolution optionnelle dans le cas où le budget de l'exercice en cours s'avère d'un montant insuffisant)

L'assemblée générale adopte un complément de budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 de 5000 euros soit un budget total de 35.000 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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026

Article 24

L'assemblée générale fixe à 35.000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026.

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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

HJ
M

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

Article 25

Pour mémoire, la loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014 modifiée par la loi Climat et Résilience du 22 Aout 2021) 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 peut se prononcer sur la majoration du taux de cotisation annuelle.

L'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage majoré de cotisation annuelle à 10% [A PERSONNALISER : NE PEUT PAS ETRE EGAL A 5%] du budget prévisionnel (taux actuel : 10%) 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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée



HJ



10) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet 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 17/11/2022 et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS située 59 avenue Pierre Mendes France , 75013 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui commencera le 01/07/2025 pour se terminer le 30/06/2028.

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 01/07/2025 au 30/06/2028 à la somme de 4900 euros HT soit, 5880 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée soit une augmentation moyenne de 1,13 euros par mois et par lot.

Les honoraires seront revalorisés chaque année à la date anniversaire du contrat soit le 01/07/2028 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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

H J

11) Service d'urgence et d'assistance téléphonique 24/24 - Adhésion à la convention de prestations de services

Article 25

Pièces jointes : Présentation du service et Convention de prestations de services

Oralia, propose la possibilité de bénéficier d'un service téléphonique de dépannage d'urgence en dehors des jours et heures d'ouverture des bureaux tels que définis au contrat de syndic.

L'objectif est d'assurer la sécurité des résidents et d'éviter l'aggravation des dommages sur les parties communes tout en assurant un dépannage de qualité dont les coûts seront maîtrisés avec réduction des délais d'intervention des entreprises mandatées par le Syndic.

Types d'interventions :

Les interventions seront limitées au dépannage urgent, la mise en sécurité et la remise en service des équipements, sans remise en état de fond ni prestations d'entretien qui ne seraient pas strictement justifiées par l'urgence, concernant les équipements communs et/ou les parties communes.

Sont exclues toutes interventions techniques d'urgence portant sur des parties privatives, sauf dans le cas où l'incident peut avoir des répercussions sur les parties communes.

En cas d'urgence, des entreprises spécialisées dans les corps d'état suivants : Plomberie, Electricité, Serrurerie, Miroiterie (mise en sécurité) pourront être mandatées pour le compte du Syndicat.

Entreprises sous contrat :

Pour les entreprises relevant d'autres corps d'état, seules les entreprises de maintenance qui sont sous contrat avec votre immeuble et dont le contrat prévoit la prestation de dépannage en dehors des heures ouvrables pourront intervenir : chauffage, ascenseurs, port(s) automatique(s)

Heures d'intervention :

Exclusivement en dehors des heures d'ouverture des bureaux du « Syndic » (soirs, weekends et jours fériés).



L'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance de la convention de prestations de services annexée à la convocation, décide :

- d'adhérer au service Oralia d'urgence et d'assistance téléphonique hors heures ouvrables du syndic pour un coût de 10 euros HT soit 13 euros TTC par lots principaux/an (OU montant du forfait minimum de perception : 162,50 euros HT soit 195,00 euros TTC) pour une durée de 1 an renouvelable par tacite de la convention sauf dénonciation de la convention en assemblée générale annuelle.
- de donner mandat au président de séance pour signer la convention de prestations de services
- de financer la dépense par le budget des opérations courantes
- d'imputer la dépense sur la clé de répartition des charges communes générales

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

 H J 

12) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic

Article 25

Rappel de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi "ELAN" n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 203 et l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 20 :

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article (arrêté en attente). Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. »

En conséquence, l'assemblée générale, considérant que les copropriétaires peuvent, dérogation ou non, toujours le demander comme cela était possible avant la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide de dispenser expressément le conseil syndical de son obligation de procéder à la mise en concurrence du syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

13) Désignation des membres du conseil syndical : Mr Julien HAGEGE

Article 25

L'assemblée désigne HAGEGE Julien 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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

13.1) Désignation des membres du conseil syndical : Mlle Laurence MILHIET

Article 25

L'assemblée désigne MILHIET Laurence 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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

TP

HJ

M

13.2) Désignation des membres du conseil syndical : Mlle Holly Sarah ROSEAMAN

Article 25

L'assemblée désigne ROSEAMAN Holly Sarah 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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

14) Désignation des membres du conseil syndical : Candidature spontanée des copropriétaires en qualité de membre du conseil syndical

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.

En conséquence, et tenant compte des candidatures reçues par le syndic jusqu'au jour de l'assemblée générale, sont désignés membre(s) du conseil syndical :

Mme ANITA SEROU

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

Votent pour : 9 copropriétaire(s) totalisant 556 tantièmes / 1000 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes/ 1000 tantièmes.

PHELIP Edouard (56)

Résolution adoptée

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

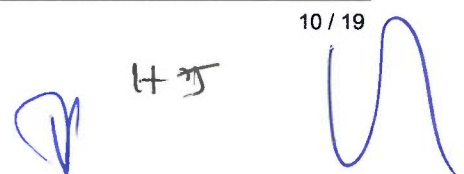
Article 25

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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée



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

Article 25

L'assemblée fixe à 1000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Montant actuel : 1000 euros).

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

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

Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 4000 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 : 4000 euros).

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

TP HJ M

18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de rénovation de la cage d'escalier, selon propositions jointes à la présente convocation

Article 24

P.J. :

- Devis de l'entreprise PACO RENOV n°D20250584 de 36.700,40 euros HT soit 40.667,44 euros TTC (TVA 10%)
- Devis de l'entreprise DECO 2R n°2025.04.8537 de 44 855,92 euros HT soit 49 341,51 euros TTC (TVA 10%)
- Devis de TREZENTORES n°TD/25.0271 de 42 060 euros HT soit 46.266 euros TTC (TVA 10%)
- devis de MAISON ISOLATION n°1177D042025 de 22971 euros HT soit 25 268 euros TTC (TVA 10%) - réfection cage escalier
- Devis de MAISON ISOLATION n°1178D042025 de 23 102 euros TTC (TVA 10 %)
- Devis SI02 n°20251007 de 27 172 euros TTC (TVA 0%)

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

- de faire réaliser les travaux de rénovation de la cage d'escalier par l'entreprise SI02 selon son devis n°20251007 joint à la convocation pour un budget maximum de 27 172 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
 - le 10/06/2025 25%
 - le 10/08/2025 25%
 - le 10/09/2025 25%
 - le 10/11/2025 25%

Planning d'exécution des travaux: fin 2025

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

Votent pour : 9 copropriétaire(s) totalisant 556 tantièmes / 556 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes/ 612 tantièmes.

PHELIP Edouard (56)

Résolution adoptée

Handwritten signatures and initials: "T", "HJ", and a large "M".

19) Vote des honoraires du syndic sur les travaux

Article 24

En application des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic propose le barème d'honoraires suivant concernant les honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic pour la gestion des travaux préalablement votés :

- De 0 à 15 000 euros HT : 3,75% euros HT soit 4,50% euros TTC avec un seuil minimum de perception de 208,34 euros HT soit 250 euros TTC
- De 15 001 à 100 000 euros HT : 3,42% euros HT soit 4,10% euros TTC
- De 100 001 euros à 250 000 euros HT : 3,09% euros HT soit 3,70% euros TTC
- De 250 001 euros à 500 000 euros HT : 2,71% euros HT soit 3,25% euros TTC
- Au-delà de 500 001 euros HT : 2,42% euros HT soit 2,90% euros TTC

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic à 3,09 % euros HT soit 3,70 % euros TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

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

Votent pour : 9 copropriétaire(s) totalisant 556 tantièmes / 556 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 56 tantièmes / 612 tantièmes.

PHELIP Edouard (56)

Résolution adoptée

20) Autorisation de saisie et vente immobilière

Article 24



L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur MABROUK, propriétaire des lots n° 2 et n°30, se monte à la somme de 8347,74 euros sur comptes arrêtés à la date du 03/04/2025.

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 : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

 HJ 

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

Article 24

L'assemblée générale, dans le cadre de la saisie immobilière en vue de vente des lots n°2 et n°20 appartenant à Monsieur MABROUK, 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 : 20000 euros.

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

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, selon l'échéancier suivant : 100% le lendemain du jugement d'adjudication
- rechercher un acquéreur pour ledit bien au prix de ... euros, ses honoraires étant fixé pour cette mission à ...% T.T.C du prix de vente
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

22) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de M. MABROUK, copropriétaire, s'élevant à 8347,74 euros

Article 24

Après avoir pris acte de la décision de procéder à la saisie immobilière des lots appartenant à Monsieur MABROUK, copropriétaire, l'assemblée générale décide, selon la proposition du Syndic :

- de déprécier à hauteur de 8347,74 euros la créance du Syndicat envers Monsieur , et en conséquence de débiter le compte 459 (Copropriétaire - créances douteuses) par le crédit du compte 450 concerné et de débiter le compte 68 (Dotation aux dépréciations sur créances douteuses) par le crédit du compte 49 (Dépréciation des comptes de tiers) ;
- autorise le syndic à faire 4 appels de fonds du montant susvisé, en charges communes générales, pour restaurer la trésorerie du syndicat des copropriétaires:

le 10/02/2026, 20 %

le 10/03/2026, 20 %

le 10/05/2026, 20 %

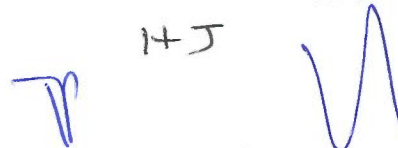
le 10/06/2026, 20 %

le 10/08/2026, 20 %

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée



23) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet

Article 24

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, demande au syndic de bien vouloir procéder aux convocations d'assemblées générales ordinaires ou exceptionnelles du syndicat des copropriétaires, dans les locaux de la société Garraud Maillet demeurant 24 rue de Prony et autorise ce dernier, en contrepartie de la mise à disposition de cette salle, à facturer au syndicat des copropriétaires la somme nette et forfaitaire de 150 € TTC (Paris). L'assemblée confirme que la dépense sera imputée en charges communes générales.

A défaut d'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale, le syndic procédera à location d'une salle extérieure pour la tenue des prochaines assemblées générales, et ce, aux frais du syndicat des copropriétaires.

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

Votent pour : 10 copropriétaire(s) totalisant 612 tantièmes / 612 tantièmes.

Résolution adoptée

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters "HJ" and a stylized "M".

24) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI

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.

26) Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété

Sans vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note que depuis la publication de la loi n°2024-322 du 09/04/2024 (article 38 modifiant l'article 42-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), les notifications du Syndic sont valablement faites par voie électronique.

Cette mesure, visant à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires, normalise donc les envois de convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales par voie électronique.

Votre cabinet ORALIA vous rappelle que l'adhésion à ce service se fait en quelques clics sur votre Espace Client MyOralia ou sur demande à votre Gestionnaire par tout moyen conférant date certaine (mail, courrier, lettre recommandée avec demande d'acté de réception ou par lettre recommandée électronique).

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

27) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

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 décisif, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

- Vérification de l'exécution du contrat de dératisation
- Le Syndic fera intervenir un électricien pour la réparation de 2 interrupteurs dans la cage d'escalier
-

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 16:00 heures

H J
TV

25) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)

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 1^{er} 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 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.

Il est enfin précisé que l'article L511-2 du Code des Procédure Civiles d'Exécution, modifié par la Loi du 09/04/2024, précise qu'en cas de défaut de paiement des provisions de charges (mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2), le Syndic peut mandater par voie d'huissier la saisie conservatoire du compte bancaire du copropriétaire débiteur après sa mise en demeure infructueuse depuis plus de 30 jours, sans autorisation du juge.

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



Le président,

-MILHIET Laurence

Le(s) Scrutateur(s),

-HAGEGE Julien

Le Secrétaire,

Le syndic

CABINET GARRAUD MAILLET
24, Rue de Prony - 75017 PARIS
Tél: 01 53 42 33 33
SIRET : 330 621 327 00031

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 syndic.

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

