

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

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire
le 24/04/2024
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 01/01/2023 au 31/12/2023**
- 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**
 - 8.1) 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 01/01/2024 au 31/12/2024
- 10)** Réajustement de l'avance de trésorerie de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
- 11)** Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025
- 12)** Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
- 12.1)** 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 le versement au salarié de la copropriété d'une prime exceptionnelle selon les dispositions n° 2023-1107 du 29 novembre 2023 portant sur la prime de partage de la valeur
- 17)** Point d'information les futurs travaux de réfection des parties communes et plus particulièrement le hall et la cage d'escalier
- 18)** Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI
- 19)** Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)
- 20)** Information sur la dématérialisation des notifications (convocation et procès verbaux) en copropriété
- 21)** 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) représenté par MILHIET Laurence - 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) - BOUHMAD 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 : 09:45 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 Monsieur HAGEGE 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 01/01/2023 au 31/12/2023

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 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 !

L'assemblée générale demande d'annuler une vacation d'un montant de 170 euros.

Il est demandé au syndic d'obtenir un geste commercial auprès de la société JIGAL sur la facture de novembre 2024.

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 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 12 mois qui commencera le 01/07/2024 pour se terminer le 30/06/2025.

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 01/07/2024 au 30/06/2025 à la somme de 4 642,50 euros HT soit, 5 571 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée.

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.

Le syndic s'engage à geler ses honoraires pour l'année 2025.

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

Votent pour : 6 copropriétaire(s) totalisant 355 tantièmes/ 1000 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 68 tantièmes/ 1000 tantièmes.

DIEF Wissam(68)

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 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 12 mois qui commencera le 01/07/2024 pour se terminer le 30/06/2025.

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 01/07/2024 au 30/06/2025 à la somme de 4 642,50 euros HT soit, 5 571 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée.

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.

Le syndic s'engage à geler ses honoraires pour l'année 2025.

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

Votent pour : 6 copropriétaire(s) totalisant 355 tantièmes/ 423 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 68 tantièmes/ 423 tantièmes.

DIEF Wissam(68)

Résolution adoptée

07) Désignation des membres du conseil syndical

Cié : 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

Cié : 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

Cié : 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.

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

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.

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

Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES

Article 25.1

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 des candidatures reçues par le syndic jusqu'au jour de l'assemblée générale, sont désignés membre(s) du conseil syndical : Madame DIEF

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

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

Résolution adoptée

09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES

Article 24

L'assemblée générale adopte pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 un budget de 30 000 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 : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

Résolution adoptée

10) Réajustement de l'avance de trésorerie de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES

Article 24

Constatant la modification du budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, 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 : 7 copropriétaire(s) totalisant 423 tantièmes/ 423 tantièmes.

Résolution adoptée

11) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

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 01/01/2025 au 31/12/2025.

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 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% 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 : 6 copropriétaire(s) totalisant 355 tantièmes/ 1000 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 68 tantièmes/ 1000 tantièmes.

DIEF Wissam(68)

Résolution revotée à l'article ci-après.

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

Cié : 01 - CHARGES COMM. GENERALES

Article 25.1

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% 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 : 6 copropriétaire(s) totalisant 355 tantièmes/ 423 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 68 tantièmes/ 423 tantièmes.

DIEF Wissam(68)

Résolution adoptée

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

Cié : 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

Cié : 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

Cié : 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

Cié : 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 le versement au salarié de la copropriété d'une prime exceptionnelle selon les dispositions n° 2023-1107 du 29 novembre 2023 portant sur la prime de partage de la valeur

Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES

Article 24

La loi n° 2023-1107 du 29 novembre 2023 fait évoluer la prime de partage de la valeur (PPV). La prime pourra être attribuée deux fois par an dans la limite du plafond total d'exonération (3 000 euros) et pourra être placée sur un plan d'épargne salariale. De plus, elle pourra être versée à tous les salariés.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi précitée et après avoir été informé par le syndic de l'éligibilité du salarié de l'immeuble :

- Décide d'accorder à Madame Milhet une prime exceptionnelle d'un montant de 500 euros selon les dispositions de la loi du 29/11/2023 ;
- Autorise le syndic, en qualité de représentant de l'employeur, à signer la décision unilatérale de l'employeur fixant les conditions d'attribution de la prime ;
- Confirme que la prime sera versée avec le salaire du mois de décembre 2024 ;
- Décide de financer le montant de la prime au moyen du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
- Prend acte que la dépense sera appelée/répartie selon les mêmes modalités que le salaire de base

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

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

Résolution adoptée

17) Point d'information les futurs travaux de réfection des parties communes et plus particulièrement le hall et la cage d'escalier

Clé : 01 - CHARGES COMM. GENERALES

Sans vote

Le hall d'entrée ainsi que la cage d'escalier étant fortement abîmés, le syndic accompagné des membres du Conseil Syndic travaillera sur un projet de réfection des parties communes pour ce nouvel exercice.

En effet, les travaux de toiture ayant été en partie subventionnée par la Métropole du Grand Paris, le syndicat des copropriétaires va recevoir une somme conséquente qui permettra de financer en grande partie ce nouveau projet.

Le projet sera présenté lors de l'assemblée générale 2025.

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

18) 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.

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

Cié : 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 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.

20) 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.

21) 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 impayés au sein de la copropriété :
 - ° Monsieur PASCAUD : saisie immobilière toujours en cours
 - ° Monsieur AZUL : protocole d'accord signé entre le SDC et le copropriétaire
 - ° Monsieur MABROUK : assignation en cours - l'audience a eu lieu le 27 février 2024, nous attendons le jugement.
 - ° Monsieur ADD : protocole d'accord signé entre le SDC et le copropriétaire

- Point d'information sur l'évolution des travaux de toiture en cours actuellement.

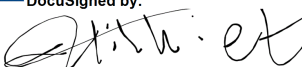
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.


CLOTURE : l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 10:40 heures

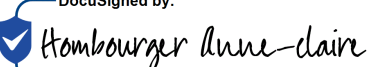
Le président,

Le(s) Scrutateur(s),

Le Secrétaire,

DocuSigned by:

BA11EEE20DF14DB...

DocuSigned by:

8344FBE05BFB46B...

DocuSigned by:

1B19D06FFC5F49B...

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