

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**  
**35 RUE DE BELLEFOND**  
**75009 PARIS**

**ASSEMBLEE GENERALE Ordinaire**  
**Du mardi 13 juin 2023 A 18 heures**

**PROCES VERBAL**

\* \* \* \* \*

L'an deux mille vingt-trois,  
Le mardi 13 juin 2023 à 18 heures,

L'Assemblée Générale de l'immeuble sis 35 RUE DE BELLEFOND 75009 PARIS  
convoquée régulièrement par le cabinet TiffenCogé syndic, CABINET TIFFENCOGE -  
SALLE 1<sup>er</sup> étage - 15 RUE DE LA FAISANDERIE 75116 PARIS,

Au vu des bulletins de Votes Par Correspondance, des pouvoirs, des copropriétaires  
présents, représentés, ou en Visio-conférence,  
en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Constitution du bureau
2. Compte-rendu du conseil syndical
3. Point d'information sur les procédures en cours
4. Approbation des comptes de l'exercice et de la situation financière arrêtés au 31/12/2022
5. Approbation des comptes de provision pour les honoraires d'expertise judiciaire
6. Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé
7. Maintien du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023
8. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2024 au 31/12/2024
9. Désignation du syndic TiffenCogé, et adoption du contrat
10. Désignation des membres du conseil syndical
11. Travaux de création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment A
12. Travaux de création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment B
13. Autorisation permanente aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes
14. Contrat d'assurance
15. Point divers
16. Informations et Points de gestion courante

Il a été dressé une feuille de présence à laquelle ont été annexés les Votes Par Correspondance  
et les pouvoirs des copropriétaires, contrôlés par les membres du bureau.

La feuille de présence comprenant les Votes Par Correspondance, la validation des  
copropriétaires en Visio-conférence, fait apparaître 15 copropriétaires sur 24, représentant  
ensemble 6 340 tantièmes sur 10 098

Etaient Votants Par Correspondance, en Visio-conférence, en présentiel ou représentés :  
M. ou Mme BARONNET (384), Melle BECHET EMILIE\*\*\*\* (562), M. BECHET  
JEROME (426), INDIVISION BECHET\*\*\*\* (405), M. BIED - CHARRETON A (565),  
M.ou Mlle CUBAUD / DUHOUX (422), M. ou Mme DEBART - JOHNER (98),  
INDIVISION FITOUSSI (468), Mme FLORIN AGNES (438), M. ou Mme GRANARA  
JACQUES (517), M. ou Mme HERIARD - DUBREUIL GILLES (550), M. ou Mme LE  
PENVEN JEAN-YVES (417), Mme MACHAT BOIZEL (308), M. PIRONNEAU O (257),  
M. PIRONNEAU OLIVIER (523)

*[Handwritten signatures and initials: "LF", "VP", "S", and "AMB"]*

Etaient non votants :

SCI AVARABARY (519) (Arrivée en cours d'assemblée à la résolution n° 2), M.ou Mlle CONDAMIN / MAILLET (422), SOCIETE FONCIERE DU COLISEE (400), M. ou Mme FOURMAUX / DELCOURT (524), M. JUPILLE SEBASTIEN (385), M. MEADE KEVIN (395), Mme PENICAUT ANNE (419), M. ou Mme RIAC BERNARD (662), Mme SZNAJDER ROSE (32)

Soit 9 copropriétaires absents, non représentés pour 3 758 tantièmes sur 10 098

Les questions débattues et les décisions prises sont les suivantes :

## **1. Constitution du bureau**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 15 copropriétaires représentant 6 340 tantièmes.

### **1.1 Election du Président de séance**

(article 24)

L'assemblée désigne Mme FITOUSSI en qualité de Présidente de séance.

Pour : l'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 6 340 / 6 340 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### **1.2 Election d'un scrutateur**

(article 24)

L'assemblée désigne Mme FLORIN en qualité de scrutatrice.

Pour : l'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 6 340 / 6 340 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### **1.3 Election d'un second scrutateur**

(article 24)

L'assemblée désigne Mme MACHAT BOIZEL en qualité de seconde scrutatrice.

Pour : l'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 6 340 / 6 340 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

A.F. CMB YF 10

## 1.4 Election du secrétaire

(article 24)

L'assemblée désigne Vincent DEBIEU, représentant le Cabinet TIFFENCOGE en qualité de secrétaire.

Pour : l'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 6 340 / 6 340 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## Arrivée de SCI AVARABARY (519)

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 15 copropriétaires représentant 6340 tantièmes à 16 copropriétaires représentant 6859 tantièmes

## 2. Compte-rendu du conseil syndical

(sans vote)

La parole est donnée aux membres du conseil syndical. Les copropriétaires prennent bonne note du compte-rendu des éléments de l'année écoulée et les en remercient.

## 3. Point d'information sur les procédures en cours

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

Un point d'information sera tenu en séance par le syndic concernant l'avancement des procédures en cours sur la copropriété, notamment :

- Le ravalement de la façade arrière du bâtiment, SDC/ESTB/BOSSEAU
- Les sinistres causés par un W.C. sanibroyeur, SDC/RIAC

## 4. Approbation des comptes de l'exercice et de la situation financière arrêtés au 31/12/2022

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis rendu par le conseil syndical, chargé de leur contrôle, et après en avoir délibéré, approuve, sans réserve, dans leur intégralité les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, arrêtés à la somme de 54 310,84 €, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires et la situation financière détaillée du syndicat au 31/12/2022.

Le syndic envoie un mail au copropriétaire délégué ou à tous les membres du conseil syndical, selon le cas, lorsque les comptes de fin d'exercice sont établis, avec le déroulé de l'accès internet sur le site TiffenCogé Espace client TIFFENCOGE. Il est rappelé que toutes les factures sont accessibles aux membres du conseil syndical au fur et à mesure des comptabilisations, tout au long de l'exercice.

Pour : l'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 6 859 / 6 859 tantièmes.  
Contre : néant

85 CMB YF S

Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## **5. Approbation des comptes de provision pour les honoraires d'expertise judiciaire**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

L'assemblée générale approuve, sans réserve, le compte de provision pour les honoraires d'expertise judiciaire, réparti suivant la Clé "Charges Communes Générales", d'un montant de 6 321,57 € ; Compte tenu des appels de fonds votés/appelés, ce compte présente un solde débiteur de 821,54 €, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires.

Pour : l'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 6 859 / 6 859 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## **6. Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêtée au 31/12/2022.

Pour : l'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 6 859 / 6 859 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## **7. Maintien du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

Après examen des comptes et des comparatifs, l'assemblée générale décide de maintenir le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023 voté à la dernière assemblée à 60 000,00 €.

Pour : l'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 6 859 / 6 859 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## 8. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2024 au 31/12/2024

(article 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

Après échanges de vues, l'assemblée générale arrête le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice allant du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de 60 000,00 € (suivant tableau joint à la convocation).

En application des dispositions de la loi du 13 décembre 2000 et de son décret du 27 mai 2004, le syndic appellera ¼ de ce budget en début de chaque trimestre de cet exercice, ces appels devenant exigibles conformément à l'article 14-1 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Pour : l'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 6 859 / 6 859 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## 9. Désignation du syndic TiffenCogé, et adoption du contrat

(article 25 / 25.1)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet TiffenCogé aux fonctions de Syndic de la copropriété jusqu'à l'assemblée générale qui délibérera sur l'approbation des comptes de l'exercice au 31/12/2023 avec prorogation jusqu'à la date de la tenue de la deuxième assemblée si elle était nécessaire. Ledit mandat se terminera au plus tard le 30/09/2024 .

L'assemblée générale adopte le contrat du syndic joint à la convocation – contenant la mission, les honoraires et les modalités de gestion – conforme à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

L'original sera signé par le Président de séance.

Il est rappelé que chaque copropriétaire peut accéder à ses comptes et à certains éléments de l'immeuble (règlement de copropriété, comptes de charges, procès-verbaux d'assemblée générale...) via le site internet TiffenCogé espace client TiffenCogé ; l'identifiant est inscrit sur les appels de fonds trimestriels et comptes de charges. Le paiement en ligne sécurisé est également disponible.

Pour : l'unanimité soit 16 / 24 copropriétaires représentant 6 859 / 10 098 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## 10. Désignation des membres du conseil syndical

(article 25 / 25.1)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

L'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 22 du décret du 17 mars 1967, désigne ou renouvelle en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée équivalente à celle votée pour le mandat du syndic, les copropriétaires suivants qui acceptent :

### 10.1 Mme BERGES CATHERINE

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 16 / 24 copropriétaires représentant 6 859 / 10 098 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### 10.2 M. DEBART

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 16 / 24 copropriétaires représentant 6 859 / 10 098 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### 10.3 Mme FITOUSSI

(article 25 / 25.1)

Pour : 13 / 24 copropriétaires représentant 5 466 / 10 098 tantièmes.  
Contre : 3 / 24 copropriétaires représentant 1 393 / 10 098 tantièmes.  
Melle BECHET EMILIE\*\*\*\* (562), M. BECHET JEROME (426),  
INDIVISION BECHET\*\*\*\* (405)  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### 10.4 Mme FLORIN AGNES

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 16 / 24 copropriétaires représentant 6 859 / 10 098 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### 10.5 Mme BECHET Caroline

(article 25 / 25.1)

Pour : 12 / 24 copropriétaires représentant 4 759 / 10 098 tantièmes.  
Contre : 3 / 24 copropriétaires représentant 1 535 / 10 098 tantièmes.  
INDIVISION FITOUSSI (468), M. ou Mme GRANARA JACQUES (517),  
M. ou Mme HERIARD - DUBREUIL GILLES (550)  
Abstention : néant  
Défaillant : 1 / 24 copropriétaires représentant 565 / 10 098 tantièmes.  
M. BIED - CHARRETON A

Cette résolution est **adoptée**.

### 10.6 M. LE PENVEN

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 16 / 24 copropriétaires représentant 6 859 / 10 098 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### 10.7 Mme MACHAT BOIZEL

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 16 / 24 copropriétaires représentant 6 859 / 10 098 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## 11. Travaux de création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment A

Clé de répartition : CHARGES BAT A (10 160).

Présents et représentés : 8 copropriétaires représentant 7 168 tantièmes.

Devis joint : BAT QUALIT n°020008002 d'un montant de 6 808,50 € TTC (TVA 10% à corriger sur le devis)

### 11.1 Nature des travaux

(article 24)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux de Création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment A en juillet 2023 .

Pour : l'unanimité soit 8 / 8 copropriétaires représentant 7 168 / 7 168 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

*Handwritten signatures and initials:*  
A.F. (large), CMB, ME, W

Cette résolution est **adoptée**.

### **11.2 Choix de l'entreprise**

(article 24)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire exécuter le devis de l'entreprise BT QUALIT d'un montant de 6 808,40 € TTC.

Pour : 1 / 8 copropriétaires représentant 1 036 / 7 168 tantièmes.  
M. BIED - CHARRETON A (1 036)

Contre : 7 / 8 copropriétaires représentant 6 132 / 7 168 tantièmes.

Abstention : néant

Défaillant : néant

**Cette résolution est rejetée.**

### **11.3 Nature des travaux et délégation**

(article 25 / 25.1)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux de Création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment A en juillet 2023 dans le cadre d'un budget maximum de 6 000,00 € TTC et donne pouvoir au conseil syndical pour choisir au mieux le devis et l'entreprise qui réalisera ceux-ci.

Pour : l'unanimité soit 8 / 13 copropriétaires représentant 7 168 / 10 160 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### **11.4 Honoraires syndic**

(article 24)

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux ci-dessus et dépenses annexes, s'élèvent à 108,36 € TTC.

Pour : 7 / 8 copropriétaires représentant 6 132 / 7 168 tantièmes.

Contre : 1 / 8 copropriétaires représentant 1 036 / 7 168 tantièmes.  
M. BIED - CHARRETON A (1 036)

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.



### 11.5 Utilisation des fonds travaux 5%

(article 25 / 25.1)

L'assemblée générale décide d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux votés ci-dessus. (soit une somme de 12 216,73 € TTC)

Pour : l'unanimité soit 8 / 13 copropriétaires représentant 7 168 / 10 160 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### 11.6 Appels de fonds

(article 24)

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- Travaux : 6 000,00 € TTC
- Honoraires syndic : 108,36 € TTC

Soit un TOTAL 6 108,36 € TTC

Cette dépense sera répartie suivant la clé « CHARGES BAT A » sans appel de fonds et avec utilisation du fonds travaux à hauteur de 6 108,36 €.

Pour : l'unanimité soit 8 / 8 copropriétaires représentant 7 168 / 7 168 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### 12. Travaux de création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment B

Clé de répartition : CHARGES BAT B (10 025).

Présents et représentés : 9 copropriétaires représentant 6 509 tantièmes.

Devis joint : BAT QUALIT n°020008015 d'un montant de 6 808,50 € TTC (TVA 10% à corriger sur le devis)

#### 12.1 Nature des travaux

(article 24)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux de Création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment B en juillet 2023 .

Pour : l'unanimité soit 9 / 9 copropriétaires représentant 6 509 / 6 509 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

*Handwritten signatures and initials:*  
CMBS  
15  
11/7  
15

Cette résolution est **adoptée**.

## **12.2 Choix de l'entreprise**

(article 24)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire exécuter le devis de l'entreprise BT QUALIT d'un montant de 6 808,40 € TTC.

Pour : néant  
Contre : l'unanimité soit 9 / 9 copropriétaires représentant 6 509 / 6 509 tantièmes.  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

**Cette résolution est rejetée.**

## **12.3 Nature des travaux et délégation**

(article 25 / 25.1)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux de Création de coffrages au droit de la colonne de gaz du bâtiment B en juillet 2023 dans le cadre d'un budget maximum de 6 000,00 € TTC et donne pouvoir au conseil syndical pour choisir au mieux le devis et l'entreprise qui réalisera ceux-ci.

Pour : l'unanimité soit 9 / 13 copropriétaires représentant 6 509 / 10 025 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## **12.4 Honoraires syndic**

(article 24)

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux ci-dessus et dépenses annexes, s'élèvent à 108,37 € TTC.

Pour : l'unanimité soit 9 / 9 copropriétaires représentant 6 509 / 6 509 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

## **12.5 Utilisation des fonds travaux 5%**

(article 25 / 25.1)

L'assemblée générale décide d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux votés ci-dessus. (soit une somme de 12 216,73 € TTC)

*Handwritten signatures and initials:*  
CMB  
VAF  
W

Pour : l'unanimité soit 9 / 13 copropriétaires représentant 6 509 / 10 025 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### **12.6 Appels de fonds**

*(article 24)*

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- Travaux : 6 000,00 € TTC
- Honoraires syndic : 108,37 € TTC

Soit un TOTAL 6 108,37 € TTC

Cette dépense sera répartie suivant la clé « CHARGES BAT A » sans appel de fonds et avec utilisation du fonds travaux à hauteur de 6 108,37 €.

Pour : l'unanimité soit 9 / 9 copropriétaires représentant 6 509 / 6 509 tantièmes.  
Contre : néant  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

### **13. Autorisation permanente aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes**

*(article 24)*

*Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).*





*Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.*

Face à la recrudescence des actes de délinquance et d'incivilité, les copropriétaires autorisent de façon permanente le commissariat de police ou la gendarmerie nationale à intervenir dans le cadre des dispositions de la loi d'Orientation et de Programmation relative à la sécurité, dans les parties communes de l'immeuble.

En application de la loi n° 95 73 du 21 janvier 1995, relative à la sécurité (art. L 126.1), la présente décision vaut autorisation permanente accordée aux services concernés, de pénétrer dans les parties communes intérieures et extérieures des immeubles, ainsi que le cas échéant, dans les parkings souterrains.

Pour : 14 / 16 copropriétaires représentant 5 790 / 6 859 tantièmes.  
Contre : 2 / 16 copropriétaires représentant 1 069 / 6 859 tantièmes.  
SCI AVARABARY (519), M. ou Mme HERIARD - DUBREUIL GILLES (550)  
Abstention : néant  
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

  
  
Page 11  

#### 14. Contrat d'assurance

(article 25 / 25.1)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

L'assemblée générale approuve le contrat d'assurance Multirisque Immeuble (MRI) souscrit par le syndic avec le Cabinet (*Verspieren*) en co-courtage avec TiffenCogé Assurances. La mutualisation des contrats a permis de neutraliser l'application de l'indice (soit une économie de 6 % sur la prime d'assurance 2022). Les garanties du contrat sont à minima équivalentes au contrat précédent. Il a en outre pu être négocié la prise en charge de la majeure partie des honoraires de suivi de sinistre (voire l'intégralité) qui seront donc remboursés au syndicat en plus des indemnités.

Pour : l'unanimité soit 16 / 24 copropriétaires représentant 6 859 / 10 098 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

#### 15. Point divers

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 098).

Présents et représentés : 16 copropriétaires représentant 6 859 tantièmes.

L'assemblée générale ouvre le débat sur les points suivants :

- Infiltrations pluviales dans l'appartement de Mme FITOUSSI provenant de la courette ravalée en 2017,

- Vérification de la mise à la terre du bâtiment A,

- Remplacement de plusieurs interrupteurs dans les parties communes

Il est demandé un remplacement des interrupteurs cassés au bâtiment A et un devis de rénovation de toutes les parties communes avec détecteurs de présence.

- Tolérance à donner pour le stationnement des vélos en état ou hors d'état de fonctionnement dans la cour,

#### 16. Informations et Points de gestion courante

(sans vote)

##### a) Assurances obligatoires :

L'article 9-1 créé par l'article 58 de la loi ALUR - de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'ensemble des copropriétaires d'immeubles soumis au statut de la copropriété a désormais l'obligation de souscrire **une assurance responsabilité civile**. Les propriétaires occupants et non occupants - qu'ils soient bailleurs ou pas - sont concernés.

Avec l'**assurance Propriétaire Non Occupant**, dite **PNO**, tous les propriétaires bailleurs deviennent ainsi couverts pour la réparation des dégâts causés à leur bien par un tiers, avec une couverture équivalente à l'assurance multirisque habitation.

##### b) Sinistres :

Le syndic rappelle, compte tenu des nombreux sinistres constatés dans les immeubles en copropriété, la nécessité pour chaque copropriétaire et locataire de maintenir préventivement en bon état les installations sanitaires dans son logement (réfection installation vétuste,

réalisation de travaux sérieux et dans les règles de l'art) et les actions préventives (fermeture des robinets d'arrêt en cas d'absence, remplacement régulier des joints de carrelage de douche, des joints de robinetterie, maintenir les vannes accessibles et en bon état...)

**c) Convention d'Indemnisation des sinistres DDE et Incendie**

*Convention IRSI : Indemnisation et Recours des sinistres Immeubles*

Depuis le 01/06/2018, l'application de cette convention pour tout sinistre survenu après le 31/05/2018 est la suivante:

- En dessous de 1.600 € HT ( y compris dommage immobilier et recherche de fuite) l'assureur du lésé intervient seul
- Entre 1.600 € HT et 5.000 € HT l'assureur du lésé indemnise avec recours, selon éléments au dossier, contre le responsable
- Au delà de 5.000 € HT les anciennes conventions s'appliquent
- L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré sauf exception particulière

**d) Registre national des copropriétés**

La Loi ALUR a imposé l'immatriculation des syndicats de copropriétés et une Déclaration annuelle de mise à jour pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Les données financières relatives à l'exercice comptable clos et pour lequel les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires sont mises à jour chaque année par le syndic. Une fiche synthétique de la copropriété est générée à partir des données mises à jour. Elle doit être communiquée dans un délai de quinze jours à tout copropriétaire qui en fait la demande.

**e) Information des occupants de l'immeuble**

Le décret n°2015-1681 du 15 décembre 2015 impose, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016, que soient portées, à la connaissance des occupants de lots situés dans l'immeuble, les décisions prises par l'assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants. Il convient de veiller à l'anonymisation des décisions.

Le syndic dispose d'un délai de trois mois pour procéder à l'information des occupants par l'affichage d'un document pendant un mois dans le hall, ou à défaut, par dépôt dans chacune des boîtes aux lettres.

**f) Coupure d'eau générale**

Un affichage préalable de 2 ou 3 jours est nécessaire afin de permettre aux occupants de ne pas mettre en marche leur machine à laver et de prendre leur disposition pour éviter tout désagrément. Pour les immeubles avec chaufferie collective produisant l'eau chaude sanitaire, le chauffagiste doit être prévenu, les pompes de bouclage et préparateur ECS ne doivent pas tourner à sec, à défaut ils risquent de griller.

**g) Chauffage Collectif**

Il est rappelé la nécessité, en fin de saison de chauffe, de s'inscrire sur le tableau affiché dans le hall par le chauffagiste, afin de remplacer les robinets défectueux des radiateurs privatifs pendant l'arrêt du chauffage et d'optimiser la vidange du réseau, et les purges à la suite.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 15.

Nous vous signalons que la présente notification vous est faite en application des dispositions de l'article 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 18 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967.

**ARTICLE 42 DE LA LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 MODIFIEE PAR LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014**

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. »

**La Présidente**  
**Mme FITOUSSI**



**Les Scrutatrices**  
**Mme FLORIN**



**Mme BOIZEL**



**Le Secrétaire**  
**Vincent DEBIEU**



**TIFFEN COGE**  
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 1 500 000 €  
Siret N° 052 009 705 00110  
15 rue de la Faisanderie  
75116 PARIS  
Tél. : 01.56.21.39.27