

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

**ASSEMBLEE GENERALE Ordinaire
Du mardi 7 septembre 2021 A 18 heures**

PROCES VERBAL

* * * * *

L'an deux mille vingt et un,
Le mardi 7 septembre à 18 heures,

Les copropriétaires de l'immeuble sis 35 RUE DE BELLEFOND 75009 PARIS se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation régulière de TiffenCogé syndic, TIFFEN COGE - SALLE REZ-DE-CHAUSSEE 15 RUE DE LA FAISANDERIE 75116 PARIS, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Constitution du bureau
2. Compte-rendu du conseil syndical
3. Approbation des comptes de l'exercice et de la situation financière arrêtés au 31/12/2020
4. Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé
5. Désignation du syndic TiffenCogé, et adoption du contrat
6. Désignation des membres du conseil syndical
7. Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
8. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2022 au 31/12/2022
9. Consultation du conseil syndical pour les marchés et contrats
10. Montant de dépenses alloué au conseil syndical
11. Mise en concurrence des marchés et contrats
12. Compte rendu du syndic sur les procédures en cours
13. Autorisation permanente aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes
14. Point d'information sur l'état des toitures et des souches de cheminées en mauvais état
15. Informations et Points de gestion courante

Il a été dressé une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des copropriétaires entrant en séance.

La feuille de présence fait apparaître que 14 copropriétaires sur 24 sont présents ou représentés, représentant ensemble 6 333 tantièmes sur 10 098

Etaient présents ou représentés ou votant par correspondance :

SCI AVARABARY (519), M. ou Mme BARONNET (384), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. BIED - CHARRETON A (565), M. ou Mlle CONDAMIN / MAILLET (422), M. ou Mlle CUBAUD / DUHOUX (422), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), M. ou Mme FITOUSSI CLAUDE (468), Mme FLORIN AGNES (438), M. ou Mme HERIARD - DUBREUIL GILLES (550), M. ou Mme LE PENVEN JEAN-YVES (417), Mme MACHAT BOIZEL (258), Mme PENICAUT ANNE (419)

576 69 5

Etaient absents :

SCI B & M (50), INDIVISION BECHET (405), SOCIETE FONCIERE DU COLISEE (400), M. ou Mme FOURMAUX / DELCOURT (524), M. ou Mme GRANARA JACQUES (517), M. MEADE KEVIN (395), M. PIRONNEAU O (257), M. PIRONNEAU OLIVIER (523), M. ou Mme RIAC BERNARD (662), Mme SZNAJDER ROSE (32)

Soit 10 copropriétaires absents, non représentés pour 3 765 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 : 14 copropriétaires représentant 6 333 tantièmes.

1.1 Election du Président de séance

(article 24)

L'assemblée désigne Mme DEBART - JOHNER en qualité de Président de séance.

Pour : l'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 5 532 / 5 532 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

1.2 Election d'un scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne M. LE PENVEN en qualité de scrutateur.

Pour : l'unanimité soit 14 / 14 copropriétaires représentant 6 333 / 6 333 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

1.3 Election d'un second scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne en qualité de second scrutateur.

Sans objet.

1.4 Election du secrétaire

(article 24)

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

Pour : l'unanimité soit 14 / 14 copropriétaires représentant 6 333 / 6 333 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

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. Approbation des comptes de l'exercice et de la situation financière arrêtés au 31/12/2020

(article 24)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 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 01/01/2020 au 31/12/2020, arrêtés à la somme de 69 750,54 €, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires et la situation financière détaillée du syndicat au 31/12/2020.

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 www.tiffencoge.fr 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 14 / 14 copropriétaires représentant 6 333 / 6 333 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

4. Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé

(article 24)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêtée au 31/12/2020.

Pour : l'unanimité soit 14 / 14 copropriétaires représentant 6 333 / 6 333 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

5. Désignation du syndic TiffenCogé, et adoption du contrat

(article 25 / 25.1)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 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 31/12/2021 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 30/09/2022.

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 www.tiffencoge.fr 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 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

6. Désignation des membres du conseil syndical

(article 25 / 25.1)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 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 :

6.1 Mme BERGES

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

64 / 3728

6.2 M. DEBART

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

6.3 M. FITOUSSI

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

6.4 Mme FLORIN

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

6.5 M. HERIARD-DUBREUIL

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

6.6 M. LE PENVEN

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

61/ 374 V

6.7 Mme MACHAT BOIZEL

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7. Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

(article 24)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 tantièmes.

Après examen des comptes et des comparatifs, l'assemblée générale décide d'ajuster le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice allant du 01/01/2021 au 31/12/2021 voté à la dernière assemblée en le portant de 62 500,00 € à 63 000,00 €.
L'augmentation sera répartie sur les appels restant à faire.

Pour : l'unanimité soit 14 / 14 copropriétaires représentant 6 333 / 6 333 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

8. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2022 au 31/12/2022

(article 24)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 tantièmes.

Après échanges de vues, l'assemblée générale arrête le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice allant du 01/01/2022 au 31/12/2022 à la somme de 63 000,00 € (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 1/4 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 14 / 14 copropriétaires représentant 6 333 / 6 333 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

9. Consultation du conseil syndical pour les marchés et contrats

(article 25 / 25.1)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 tantièmes.

L'assemblée générale décide, pour les 3 années à venir, de fixer à 1 500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical, par le

syndic, est obligatoire.

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

10. Montant de dépenses alloué au conseil syndical

(article 25 / 25.1)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 tantièmes.

L'assemblée générale délègue, pour les 3 années à venir, pouvoir au conseil syndical à effet de faire, en cours d'année, des dépenses qu'il s'avère judicieux de réaliser sans attendre la prochaine assemblée.

Elle fixe à 5 000,00 € TTC le montant unitaire maximum de ces dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

11. Mise en concurrence des marchés et contrats

(article 25 / 25.1)

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

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6 333 tantièmes.

L'assemblée générale décide, pour les 3 années à venir, de fixer à 2 000,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf en cas de situation d'urgence.

Pour : l'unanimité soit 14 / 24 copropriétaires représentant 6 333 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

12. Compte rendu du syndic sur les procédures en cours

(sans vote)

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 : 14 copropriétaires représentant 6 333 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 : 10 / 12 copropriétaires représentant 4 458 / 5 527 tantièmes.
Contre : 2 / 12 copropriétaires représentant 1 069 / 5 527 tantièmes.
SCI AVARABARY (519), M. ou Mme HERIARD - DUBREUIL GILLES (550)
Abstention : 2 / 14 copropriétaires présents et représentés représentant 806 / 6 333 tantièmes.
M. ou Mme BARONNET (384), M. ou Mme CONDAMIN / MAILLET (422)
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

14. Point d'information sur l'état des toitures et des souches de cheminées en mauvais état

(sans vote)

Pour information joint à la convocation le devis RPCD.

L'assemblée prend bonne note des informations transmises en séance par le syndic et le conseil syndical sur l'état des toitures et des souches de cheminées.

15. 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) Nouvelle Convention d'Indemnisation des sinistres DDE et Incendie pour une durée de deux ans

Convention IRSI : Indemnisation et Recours des sinistres Immeubles

A partir du 01/06/2018 et pour deux ans, 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 contre le responsable
- Au delà de 5.000 € HT les anciennes conventions s'appliquent

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^{er} 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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à *20h30*.

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 syndic, 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,

lu

u
3748

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 DEBART - JOHNER



Le Scrutateur
M. LE PENVEN



Le Secrétaire
Vincent DEBIEU

TIFFEN COGE
S.A. à Direction et Conseil de Surveillance
au capital de 1 500 000 €
Siret N° 652 009 705 00140
15 rue de la Faisanderie
75116 PARIS
Tél. : 01.56.21.39.00