

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

**ASSEMBLEE GENERALE Ordinaire
Du jeudi 23 juin 2022 A 18 heures**

PROCES VERBAL

* * * * *

L'an deux mille vingt deux,
Le jeudi 23 juin 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 31/12/2021
4. Approbation des comptes de travaux achevés de remplacement de la porte d'entrée votés à la 21ème résolution de l'assemblée générale du 04/07/2019
5. Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé
6. Désignation du syndic TiffenCogé, et adoption du contrat
7. Désignation des membres du conseil syndical
8. Diminution du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022
9. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023
10. Autorisation permanente aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes
11. Diagnostic Technique Global dont Plan Pluriannuel de Travaux
12. Diagnostic de Performance Energétique Collectif
13. Réalisation d'un audit préalable à la mise à jour du règlement de copropriété
14. Mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour restreinte du règlement de copropriété, savoir limitée à la création de parties communes spéciales en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965.
15. Mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour globale du règlement de copropriété aux fins d'adaptation aux dispositions d'ordre public et détermination du budget afférent
16. Ratification de l'autorisation à donner au syndic pour introduire la procédure devant le Tribunal Judiciaire de PARIS, suivant rapport de Monsieur DANAN, expert judiciaire
17. Informations sur l'avancement des sujets en cours sur l'immeuble
18. 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 16 copropriétaires sur 24 sont présents ou représentés, représentant ensemble 6 943 tantièmes sur 10 098



5721

Etaient présents ou représentés ou votant par correspondance :

SCI AVARABARY (519), M. ou Mme BARONNET (384), INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mlle CUBAUD / DUHOUX (422), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FITOUSSI Yael (468), Mme FLORIN AGNES (438), SOCIETE FONCIERE DU COLISEE (400), M. ou Mme GRANARA JACQUES (517), M. ou Mme HERIARD - DUBREUIL GILLES (550), M. ou Mme LE PENVEN JEAN-YVES (417), Mme MACHAT BOIZEL (258), M. ou Mme RIAC BERNARD (662), Mme SZNAJDER ROSE (32)

Etaient absents :

SCI B & M (50), M. BIED - CHARRETON A (565) (Arrivée en cours d'assemblée à la résolution n° 2), M. ou Mlle CONDAMIN / MAILLET (422), M. ou Mme FOURMAUX / DELCOURT (524), M. MEADE KEVIN (395), Mme PENICAUT ANNE (419) (Arrivée en cours d'assemblée à la résolution n° 2), M. PIRONNEAU O (257), M. PIRONNEAU OLIVIER (523)

Soit 8 copropriétaires absents, non représentés pour 3 155 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 : 16 copropriétaires représentant 6 943 tantièmes.

1.1 Election du Président de séance

(article 24)

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

Pour : l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7 362 / 7 362 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7 362 / 7 362 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.

Résolution **non votée**

1.4 Election du secrétaire

(article 24)

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

Pour : l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7 362 / 7 362 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

Arrivée de M. BIED - CHARRETON A (565), Mme PENICAUT ANNE (419)

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 16 copropriétaires représentant 6943 tantièmes à 18 copropriétaires représentant 7927 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. Approbation des comptes de l'exercice et de la situation financière arrêtés au 31/12/2021

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 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 01/01/2021 au 31/12/2021, arrêtés à la somme de 55 366,85 €, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires et la situation financière détaillée du syndicat au 31/12/2021.

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 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

4. Approbation des comptes de travaux achevés de remplacement de la porte d'entrée votés à la 21ème résolution de l'assemblée générale du 04/07/2019

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

L'assemblée générale approuve, sans réserve, le compte des travaux de remplacement de la porte d'entrée votés à la 21ème résolution de l'assemblée générale du 04/07/2019 d'un montant de 16 506,90 € TTC pour un montant appelé de 15 490,84 € TTC soit un solde débiteur de 1 016,06 € TTC qui sera porté au débit du compte du syndicat en charges communes générales.

Pour : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

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

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêtée au 31/12/2021.

Pour : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

6. Désignation du syndic TiffenCogé, et adoption du contrat

(article 25 / 25.1)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 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 31/12/2022 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 30/09/2023.

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.



15

574

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 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7. Désignation des membres du conseil syndical

(article 25 / 25.1)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 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 :

7.1 Mme BERGES

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7.2 M. DEBART

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7.3 Mme FITOUSSI

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.



7.4 Mme FLORIN

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7.5 M. HERIARD-DUBREUIL

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7.6 M. LE PENVEN

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7.7 Mme MACHAT BOIZEL

(article 25 / 25.1)

Pour : l'unanimité soit 18 / 24 copropriétaires représentant 7 927 / 10 098 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

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

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

Après examen des comptes et des comparatifs, l'assemblée générale décide de diminuer le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice allant du 01/01/2022 au 31/12/2022 voté à la dernière assemblée en le portant de 63 000 € à 60 000,00 €.

La diminution sera répartie sur les appels restant à faire.

Pour : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.



Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

9. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

Après échanges de vues, l'assemblée générale arrête le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023 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 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

10. 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 : 18 copropriétaires représentant 7 927 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 : 15 / 18 copropriétaires représentant 6 436 / 7 927 tantièmes.
Contre : 3 / 18 copropriétaires représentant 1 491 / 7 927 tantièmes.
SCI AVARABARY (519), M. ou Mlle CUBAUD / DUHOUX (422), M. ou Mme HERIARD - DUBREUIL GILLES (550)
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.



11. Diagnostic Technique Global dont Plan Pluriannuel de Travaux

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

11.1 Nature des travaux

(article 24)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire réaliser un Diagnostic Technique Global dont le Plan Pluriannuel de Travaux sera rendu obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 lots relevant du statut de la copropriété, selon les dispositions de la loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, suivant la proposition de l'entreprise d'un montant de € TTC, en

Une subvention de 5.000 € peut être obtenue après réalisation du DTG sur présentation de la facture acquittée et envoi d'un dossier.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 13 / 13 copropriétaires représentant 5 613 / 5 613 tantièmes.
Abstention : 5 / 18 copropriétaires présents et représentés représentant 2 314 / 7 927 tantièmes.
INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

11.2 Nature des travaux et délégation

(article 25 / 25.1)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire réaliser un Diagnostic Technique Global dont le Plan Pluriannuel de Travaux sera rendu obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 lots relevant du statut de la copropriété, selon les dispositions de la loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, dans le cadre d'un budget maximum de € TTC et donne pouvoir au conseil syndical pour choisir au mieux la proposition et l'entreprise qui réalisera ceux-ci, en

Une subvention de 5.000 € peut être obtenue après réalisation du DTG sur présentation de la facture acquittée et envoi d'un dossier.

Pour : néant
Contre : 13 / 24 copropriétaires représentant 5 613 / 10 098 tantièmes.
Abstention : 5 / 24 copropriétaires représentant 2 314 / 10 098 tantièmes.
INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

11.3 Honoraires syndic

(article 24)

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable du Diagnostic ci-dessus, s'élèvent à 4% HT du montant HT de son coût soit € HT € TTC.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 13 / 13 copropriétaires représentant 5 613 / 5 613 tantièmes.
Abstention : 5 / 18 copropriétaires présents et représentés représentant 2 314 / 7 927 tantièmes.
INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

11.4 Appels de fonds

(article 24)

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

- D.T.G. dont P.P. de Travaux : € TTC
- Honoraires syndic : € TTC
- Soit un TOTAL € TTC

L'assemblée générale décide d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux 5%, au financement des travaux votés ci-dessus. (soit une somme de € TTC)

L'appel de fonds sera réparti suivant la clé "....." et l'échéancier ci-dessous :

-

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 13 / 13 copropriétaires représentant 5 613 / 5 613 tantièmes.
Abstention : 5 / 18 copropriétaires présents et représentés représentant 2 314 / 7 927 tantièmes.
INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

12. Diagnostic de Performance Energétique Collectif

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.



12.1 Nature des travaux

(article 24)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire réaliser un diagnostic de performance énergétique qui sera rendu obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété, à partir du 1er janvier 2026 (en fonction du nb de lots), selon les dispositions de la loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, suivant la proposition de l'entreprise d'un montant de € TTC, en

Pour : néant

Contre : l'unanimité soit 13 / 13 copropriétaires représentant 5 613 / 5 613 tantièmes.

Abstention : 5 / 18 copropriétaires présents et représentés représentant 2 314 / 7 927 tantièmes.

INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)

Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

12.2 Nature des travaux et délégation

(article 25 / 25.1)

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions, de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire réaliser un diagnostic de performance énergétique qui sera rendu obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété, à partir du 1er janvier 2026 (en fonction du nb de lots), selon les dispositions de la loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, dans le cadre d'un budget maximum de € TTC et donne pouvoir au conseil syndical pour choisir au mieux la proposition et l'entreprise qui réalisera ceux-ci, en

Pour : néant

Contre : 13 / 24 copropriétaires représentant 5 613 / 10 098 tantièmes.

Abstention : 5 / 24 copropriétaires représentant 2 314 / 10 098 tantièmes.

INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)

Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

12.3 Honoraires syndic

(article 24)

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable du diagnostic ci-dessus, s'élèvent à 4% HT du montant HT de son coût soit € HT € TTC.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 13 / 13 copropriétaires représentant 5 613 / 5 613 tantièmes.
Abstention : 5 / 18 copropriétaires présents et représentés représentant 2 314 / 7 927 tantièmes.
INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

12.4 Appels de fonds

(article 24)

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

- D.P.E. collectif : € TTC
- Honoraires syndic : € TTC
Soit un TOTAL € TTC

L'assemblée générale décide d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux 5%, au financement des travaux votés ci-dessus. (soit une somme de € TTC)

L'appel de fonds sera réparti suivant la clé "....." et l'échéancier ci-dessous :

-

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 13 / 13 copropriétaires représentant 5 613 / 5 613 tantièmes.
Abstention : 5 / 18 copropriétaires présents et représentés représentant 2 314 / 7 927 tantièmes.
INDIVISION BECHET (405), Melle BECHET EMILIE (562), M. BECHET JEROME (426), M. ou Mme DEBART - JOHNER (483), Mme FLORIN AGNES (438)
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

13. Réalisation d'un audit préalable à la mise à jour du règlement de copropriété

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

13.1 Audit préalable à la mise à jour du règlement de copropriété

(article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à un audit du règlement de copropriété pour déterminer si sa mise à jour est obligatoire, notamment eu égard aux dispositions de articles 6-2, 6-3 et 6-4 dans la Loi du 10 juillet 1965, et ce pour un budget de 450,00 € TTC.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.

Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

13.2 Choix du cabinet d'avocat

(article 24)

L'assemblée générale, pour ce faire, missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour ce budget de 450,00 € conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

13.3 Honoraires syndic

(article 24)

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de l'audit ci-dessus, seront facturés à la vacation horaire.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

13.4 Appels de fonds

(article 24)

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds spécifique qui sera rendu exigible en date du / / 2022 réparti suivant la clé des charges communes générales.

OU

Cette dépense sera portée dans les charges courantes de l'exercice en cours et répartie suivant la clé « Charges Communes Générales ».

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

14. Mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour restreinte du règlement de copropriété, savoir limitée à la création de parties communes spéciales en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

14.1 Mise à jour restreinte du règlement de copropriété

(article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété restreinte, savoir limitée à la création de parties communes spéciales en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, et ce pour un budget de 750,00 € TTC.

Pour : néant

Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

14.2 Choix du cabinet d'avocat

(article 24)

L'assemblée générale, pour ce faire, missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de 750,00 € conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Pour : néant

Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

14.3 Honoraires syndic

(article 24)

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de l'audit ci-dessus, seront facturés à la vacation horaire.

Pour : néant

Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

14.4 Appels de fonds

(article 24)

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds spécifique qui sera rendu exigible en date du / / 2022 réparti suivant la clé des charges communes générales.

OU



5769

Cette dépense sera portée dans les charges courantes de l'exercice en cours et répartie suivant la clé « Charges Communes Générales ».

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

15. Mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour globale du règlement de copropriété aux fins d'adaptation aux dispositions d'ordre public et détermination du budget afférent

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

15.1 Adaptation du règlement de copropriété

(article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à l'adaptation du règlement de copropriété de l'immeuble selon les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite loi « ELAN » et l'ordonnance du 30 octobre 2019, et ce pour un budget de (rayer les mentions inutiles) :

- 2.500,00 € TTC pour les copropriétés jusqu'à 100 lots principaux,
- 3.500,00 € TTC pour les copropriétés de 101 à 500 lots principaux,
- 5.000,00 € TTC au-delà de 500 lots principaux.
- xx.000,00 € TTC au-delà de 1.000 lots principaux (devis sur mesure).

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

15.2 Choix du cabinet d'avocat

(article 24)

L'assemblée générale, pour ce faire, missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de € conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.



15.3 Honoraires syndic

(article 24)

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de l'audit ci-dessus, seront facturés à la vacation horaire.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

15.4 Appels de fonds

(article 24)

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds spécifique qui sera rendu exigible en date du / / 2022 réparti suivant la clé des charges communes générales.

Pour : néant
Contre : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est rejetée.

16. Ratification de l'autorisation à donner au syndic pour introduire la procédure devant le Tribunal Judiciaire de PARIS, suivant rapport de Monsieur DANAN, expert judiciaire

(article 24)

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

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 7 927 tantièmes.

Après avoir pris connaissance du rapport de Monsieur DANAN du 1^{er} décembre 2021 annexé à la convocation de la présente assemblée générale des copropriétaires, l'assemblée décide d'autoriser le syndic à introduire la procédure amiable et/ou au fond devant le Tribunal de Judiciaire de PARIS :

A l'encontre de la société ESTB et de son assureur la SMA, ainsi que toute autre partie dont la responsabilité pourrait être engagée

Aux fins d'obtenir sur le fondement du rapport de Monsieur DANAN la condamnation des adversaires au financement des travaux

Au remboursement de tous les frais avancés par la copropriété (entiers frais d'expertise, frais de maîtrise d'œuvre, frais d'assurance etc...)

Aux fins d'obtenir la condamnation des adversaires au paiement de tous les préjudices subis par la copropriété



En tant que de besoin, l'assemblée générale ratifie l'action d'ores et déjà engagée par le syndic ès qualité devant le Tribunal Judiciaire de PARIS par assignation du 8 et 14 mars 2022 et appelée à la prochaine audience du 10 mai 2022.

Pour : l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7 927 / 7 927 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

17. Informations sur l'avancement des sujets en cours sur l'immeuble

(sans vote)

Un point d'information sera tenu en séance concernant les points suivants :

- Reprise du ravalement du bâtiment B (procédure ESTB/BOSSEAU)
- Coffrages EDF (Travaux votés en 2020)
- Végétation dans la cour mitoyenne n° 37
- Changement de code

18. 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

374

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^{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.

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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 heures 45.

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.

3748

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



Le Scrutateur
M. LE PENVEN



Le Secrétaire
Vincent DEBIEU

TIPPEN COGE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 1 500 000 €
Siret N° 652 009 705 00110
15 rue de la Falsanderie
75116 PARIS
Tél. : 01.56.21.39.00