

Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 30/04/2025 à 18h00
pour 87 RUE VILLIERS DE L ISLE ADAM
87 Rue Villiers De L'Isle Adam 75020 PARIS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **SOGI** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Cabinet SOGI- Salle Les Amandiers** au **5 bis Rue de l'Asile Popincourt 75011 PARIS** sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Constitution du bureau : Désignation du président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 2. Constitution du bureau : Désignation du premier scrutateur** - Majorité simple (Art. 24)
- 3. Constitution du bureau : Désignation du second scrutateur** - Majorité simple (Art. 24)
- 4. Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 5. Rapport d'activité du Conseil Syndical** - Sans majorité
- 6. Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêté au 31/12/2024** - Majorité simple (Art. 24)
- 7. Approbation du compte travaux REMPLACEMENT LUMINAIRE BATIMENT A (HC)** - Majorité simple (Art. 24)
- 8. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2024** - Majorté simple (Art. 24)
- 9. Information sur les copropriétaires débiteurs et sur les procédures en recouvrement des charges impayées** - Sans majorité
- 10. Désignation du syndic : Nomination du Cabinet SAS SOGI suivant la proposition de contrat de syndic jointe** - Majorité absolue (Art. 25)
- 11. Renouvellement ou nomination des membres du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 12. Révision et ajustement du budget initial prévisionnel N+1 de l'exercice en cours, soit du 01/01/2025 au 31/12/2025** - Majorité simple (Art. 24)
- 13. Examen et approbation du budget prévisionnel N+2 relatif à la période du 01/01/2026 au 31/12/2026** - Majorité simple (Art. 24)
- 14. Définition du niveau de l'avance de trésorerie permanente** - Majorité simple (Art. 24)
- 15. Point d'information : Constitution d'un fonds de travaux, conformément à l'Article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965.** - Sans majorité
- 16. Fixation du montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
- 17. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire** - Majorité absolue (Art. 25)
- 18. Délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour engager les mesures nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble conformément à l'article 25 A de la loi du 10/7/1965 et à l'article 21 du décret du 17/3/1967** - Majorité absolue (Art. 25)
- 19. Information relative aux travaux de rénovation énergétique de l'immeuble** - Sans majorité

- 20. Travaux de réfection de l'étanchéité partielle de la cour de l'immeuble- majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
- 20.1. Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.2. Mandat à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 20.3. Souscription d'une assurance dommages-ouvrages** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.4. Honoraires du syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.5. Base de répartition** - Sans majorité
 - 20.6. Mandat à donner au syndic à l'effet de faire réaliser les diagnostics avant travaux.** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 20.7. Financement des travaux par le fonds travaux** - Majorité simple (Art. 24)
 - 20.8. Modalité des appels de fonds** - Majorité simple (Art. 24)
- 21. Travaux d'installation d'un caisson acoustique au niveau de la chaufferie** - Majorité simple (Art. 24)
- 22. Autorisation à donner à MME RYOKO SEKIGUCHI à l'effet d'installer une caméra factice au niveau du palier du 3ème étage** - Majorité absolue (Art. 25)
- 23. Suppression du lot 62 (emplacement de stationnement) - Modificatif de l'état descriptif - Régularisation des actes administratifs** - Double majorité (Art. 26)
- 23.1. Approbation du modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété** - Double majorité (Art. 26)
 - 23.2. Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession** - Double majorité (Art. 26)
 - 23.3. Budget pour la publication du modificatif** - Double majorité (Art. 26)
- 24. A la demande de Monsieur LEMAIRE Arnaud : Création du lot n°82 issu des parties communes composé d'un droit à construire- Projet d'extension de son studio situé dans le bâtiment I sur cour au RDC** - Double majorité (Art. 26)
- 24.1. Approbation du modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété** - Double majorité (Art. 26)
 - 24.2. Autorisation donnée à Monsieur LEMAIRE Arnaud à procéder aux travaux d'extension de son studio situé au RDC du bâtiment I sur cour** - Double majorité (Art. 26)
 - 24.3. Vente du lot n°82 au profit de Monsieur LEMAIRE Arnaud** - Double majorité (Art. 26)
 - 24.4. Répartition prix de cession** - Double majorité (Art. 26)
 - 24.5. Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession** - Double majorité (Art. 26)
- 25. Information sur la loi Le Meur 2024-1039 du 19/11/2024** - Sans majorité
- 26. Consultation juridique pour déterminer s'il est possible de modifier le règlement de copropriété afin d'interdire les locations touristiques sur le fondement de la Loi LE MEUR** - Majorité simple (Art. 24)
- 27. Autorisation permanente à donner à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 272-1 du 25/11/2021 portant sur la sécurité des immeubles)** - Majorité simple (Art. 24)
- 28. Nouvelle Information relative à l'envoi des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par lettre recommandée électronique (LRE).** - Sans majorité
- 29. Information relative à l'assurance en copropriété** - Sans majorité
- 30. Information relative aux moyens de paiement et processus de recouvrement des charges** - Sans majorité
- 31. Information relative à la certification NF HABITAT exploitation copropriété** - Sans majorité

32. Questions diverses - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), Mme FESTIN (486), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), M. LEMAIRE ARNAUD (560), M. NARAYAN NAresh (441), M. PAGNON THEO (244), M. WEINGAND Gerald (292)

Soit 9 / 41 copropriétaires, représentant 2935 / 10238 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : Mme BUISSONNEAU Simone (312) [rep. M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua], M. CYMBALISTA AXEL (320) [rep. M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio], M. DELBONO Giuseppe (307) [rep. M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua], Mme DRIANCOURT France (150) [rep. M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio], M. GABORIAUD PIERRE (127) [rep. M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio], Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273) [rep. M. NARAYAN NAresh], Mme LIPOWIEZ Alexandra (431) [rep. M. NARAYAN NAresh], Mme SABA Nathalie (27) [rep. INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE], Mme SENS Dominique (324) [rep. M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua]

Soit 9 / 41 copropriétaires, représentant 2271 / 10238 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : Mme CHAPELET (301), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), M. CHIEU Guillaume (276), Mme HALARY Brigitte (390), Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Soit 5 / 41 copropriétaires, représentant 1287 / 10238 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme CARRIER Marine (342), M. COELHO Guy (25), Mme DE LA GRANGE MAS Henriette (309), M. DUPAIGNE Bernard (327), Mme DUPONT JEANINE (25), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), INDIVISION FONTAINE MARMEUSE (304), Mme, M. FOURCADE Yves (1), Mme GARAND Christine (25), INDIVISION HOJEILY HOYEK ELIE JINANE (320), Mme JACQUES Clementine (295), M. MAIZIL Daniel Simon (344), M. MATTHAIOU Leonidas (25), Mme ou M. NERVIL / KLEIMAN THIBAUT / AIMEE (25), M. PUJO Ulysse (320), Mme SEKIGUCHI RYOKO (1), M. VACHET Lucas (256), Mme, M. YANG Zhiguo (275)

Soit 18 / 41 copropriétaires, représentant 3745 / 10238 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 23 copropriétaires sur 41 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 6493 / 10238 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Constitution du bureau : Désignation du président de séance

ELEC

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **M. BAERLOCHER Paolo aux fonctions de Président de séance.**

Il est procédé à un vote pour M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua

POUR	23 / 23 cp 6493 / 6493 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 6493 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Constitution du bureau : Désignation du premier scrutateur

ELEC

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **M. IZEDDIN Ignacio aux fonctions de premier scrutateur.**

Il est procédé à un vote pour M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio

POUR	23 / 23 cp 6493 / 6493 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 6493 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Constitution du bureau : Désignation du second scrutateur

ELEC

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Arrivée(s) : FERRAGU (526)

Ainsi, 24 copropriétaires sur 41 vont participer au vote, soit 7019 tantièmes sur un total de 10238.

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **M. NARAYAN Naresh aux fonctions de second scrutateur.**

Il est procédé à un vote pour M. NARAYAN Naresh

POUR	24 / 24 cp 7019 / 7019 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

4 Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Madame Soraya SAFER TEBBI, représentant le Cabinet SOGI SAS, aux fonctions de secrétaire de séance.

Il est procédé à un vote pour Mme SAFER TEBBI Soraya

POUR	19 / 19 cp 5732 / 5732 ta	CONTRE	0 / 19 cp 0 / 5732 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

5 Rapport d'activité du Conseil Syndical

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

Après lecture / rappel des points principaux par le président du Conseil Syndical du rapport d'activité de l'année en cours, l'assemblée approuve la mission du conseil qui consiste, conformément à la loi, à contrôler et à assister le syndic.

6 Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêté au 31/12/2024

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au 31/12/2024, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 6993 / 6993 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 6993 ta	ABST.	1 cp 26 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

7 Approbation du compte travaux REMPLACEMENT LUMINAIRE BÂTIMENT A (HC)

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe n°4 jointe à la convocation, **approuve le compte travaux de REMPLACEMENT DES LUMINAIRES DU BÂTIMENT A, votés lors de l'assemblée générale du 29/05/2019 et du 20/09/2020, qui présente un solde débiteur de 352.82 €.**

Pour rappel, le budget voté était de 5000 €

Cette somme sera répartie en charges DEPENSES GENERALES, lors de l'apurement des comptes annuels.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 24 cp 6993 / 7019 ta	CONTRE	1 / 24 cp 26 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

8 Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2024

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, **approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes de l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024, pour un montant de 77 695.86 euros**

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 7019 / 7019 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

9 Information sur les copropriétaires débiteurs et sur les procédures en recouvrement des charges impayées

NON VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

La situation des débiteurs au jour de la rédaction de la convocation est la suivante :

Voir annexe 6 en pièce jointe

Les procédures de recouvrement ont été engagées à l'encontre des copropriétaires suivants :
Pas de procédure en cours

10 Désignation du syndic : Nomination du Cabinet SAS SOGI suivant la proposition de contrat de syndic jointe

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Nous avons le plaisir de vous offrir un accès, à tout moment, à vos données personnelles et à de nombreuses informations relatives à votre immeuble, via votre Espace Client sur <http://www.sogi.fr>. N'hésitez pas à adresser votre avis ou vos suggestions à votre gestionnaire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale désigne le Cabinet SOGI SAS, 5 bis, rue de l'Asile Popincourt 75011 PARIS, en qualité de syndic et approuve son contrat joint à la convocation.

Son mandat commencera à compter du 30/04/2025 jusqu'au 30/09/2027.

L'assemblée générale mandate le Président de Séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 41 cp 6993 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

11 Renouvellement ou nomination des membres du conseil syndical

ELEC

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) :

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission, conformément aux dispositions de l'article 22 du décret N° 67-223 du 17/03/67.

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Mme DRIANCOURT France
M. NARAYAN NARESH
M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio
M. PAGNON THEO

Le syndic informe l'assemblée générale que les copropriétaires votant par correspondance ne pouvant, par définition, se prononcer sur la candidature au conseil syndical des copropriétaires qui se déclarent en séance, seront considérés comme non votants. Le décompte du nombre de copropriétaires et des tantièmes votants sera alors modifié en conséquence.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale nomme les copropriétaires ci-dessous énoncés :

en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 30/04/2025 jusqu'au 30/09/2026.

Il est procédé à un vote pour M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio

POUR	23 / 41 cp 6993 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Il est procédé à un vote pour M. NARAYAN NARESH

POUR	23 / 41 cp 6993 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Il est procédé à un vote pour Mme DRIANCOURT France

POUR	23 / 41 cp 6993 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Il est procédé à un vote pour M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua

POUR	19 / 41 cp 5732 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	0 / 41 cp 0 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour M. PAGNON THEO

POUR	19 / 41 cp 5732 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	0 / 41 cp 0 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

12 Révision et ajustement du budget initial prévisionnel N+1 de l'exercice en cours, soit du 01/01/2025 au 31/12/2025

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur le budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, **l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2025 au 31/12/2025, d'un montant de 72 000 €.**

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 7019 / 7019 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

13 Examen et approbation du budget prévisionnel N+2 relatif à la période du 01/01/2026 au 31/12/2026

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026 , arrêté à la somme de 72 000.00 €, le Président du Conseil Syndical ayant été informé qu'il avait la possibilité d'inclure, à ce dernier, une somme pour le fonctionnement du Conseil ou le remboursement de ses frais.

Les appels de fonds seront exigibles par quart du budget le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre.

Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du Décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 7019 / 7019 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

14 Définition du niveau de l'avance de trésorerie permanente

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de maintenir le niveau de l'avance de trésorerie permanente à la somme de **4899.25 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 7019 / 7019 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

15 Point d'information : Constitution d'un fonds de travaux, conformément à l'Article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

L'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 disparaît au 01/01/2023 au profit d'un article 14-2 dédié au plan pluriannuel de travaux.

Un article 14-2-1 a été créé par la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 est dont l'objet est le fonds travaux. Son entrée en vigueur est différente selon la taille de la copropriété:

- 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, bureaux ou commerces.
- 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, bureaux ou commerces.
- 01/01/2025 pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots à usage de logements, bureaux ou commerces.

Les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 10 ans doivent constituer un fonds de travaux dont la cotisation annuelle est d'un montant minimal de 5% du budget prévisionnel, à défaut d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux.

En cas d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté (ou à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, si la cotisation de 2.5% est inférieure à la cotisation minimale de 5% du budget prévisionnel).

L'assemblée générale peut se prononcer, à la majorité de l'article 25, sur:

- le vote d'un montant supérieur de la cotisation annuelle
- la suspension des cotisations lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel
- la suspension des cotisations lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel et 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux voté.

Ce fonds travaux est constitué pour faire face aux dépenses résultants :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Les sommes correspondantes seront appelées selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire. Le fonds travaux est placé sur un compte bancaire rémunéré ouvert au nom du syndicat de copropriété.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

16 Fixation du montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à **1000 € HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.**

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 41 cp 6993 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

17 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe à **3 000.00 € HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/65.**

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 41 cp 6993 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour engager les mesures nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble conformément à l'article 25 A de la loi du 10/7/1965 et à l'article 21 du décret du 17/3/1967

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Afin de permettre au Conseil Syndical de prendre, en temps utile, les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien et de conservation de l'immeuble sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci lui délègue ses pouvoirs à l'effet de conclure tous les marchés se rapportant à la conservation des parties communes des services et des équipements collectifs de l'immeuble, à concurrence d'un montant maximum de 5.000,00 € TTC par an.

Il est précisé que cette délégation ne porte que sur les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble. Le Conseil Syndical rendra compte de l'exécution de la présente délégation à l'assemblée générale annuelle pour l'approbation des comptes de la copropriété.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 41 cp 6993 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

19 Information relative aux travaux de rénovation énergétique de l'immeuble

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

Le syndic informe:

Lors de l'assemblée générale du 24/04/2023, il a été voté la réalisation d'un diagnostic technique global de la copropriété.

Ce DTG est réalisé par la société AGOTHERM, dont le devis a été validé par l'Agence du Climat Parisien (APC) pour l'obtention de la subvention de la Ville de Paris à hauteur de 5000 euros.

Le conseil syndical s'est inscrit sur Coach Copro afin d'être accompagné dans la réalisation de ce projet.

Une réunion d'information en visio a été faite en date du 28 mars 2024 avec notre interlocuteur de l'APC et une visite des parties communes et de certains logements a eu lieu en date du 3 décembre 2024 avec le bureau d'étude et l'architecte.

Le rapport DTG intermédiaire devrait être rendu le 31/08/2025 et le rapport de l'ingénieur financier sera rendu 2 mois plus tard environ.

La présentation finale aura lieu lors de l'assemblée générale en 2026.'

Une fois que le rapport sera finalisé et que toutes les étapes du DTG ont été réalisées, nous pourrons demander le versement de la subvention de 5000 euros. Ce contrôle sera effectué par l'APC

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE.

20 Travaux de réfection de l'étanchéité partielle de la cour de l'immeuble- majorité simple

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de réfection de l'étanchéité partielle de la cour de l'immeuble.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 23 cp 684 / 6743 ta	CONTRE	21 / 23 cp 6059 / 6743 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 276 ta
------	----------------------------	--------	------------------------------	-------	--------------	---------	----------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), Mme HALARY Brigitte (390)

Votes défaillants : M. CHIEU Guillaume (276)

20.1 Choix du fournisseur

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de voter un budget de 15 000 euros TTC pour la réalisation de ces travaux.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.2 Mandat à donner au syndic

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 (a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite maximale du montant voté à la sous-résolution précédente.

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.3 Souscription d'une assurance dommages-ouvrages

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale prend acte que le syndic souscrira une police dommages ouvrage dont la prime est calculée en fonction du montant des travaux et honoraires techniques, soit 980 € (tarif en vigueur au jour de l'assemblée générale).

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.4 Honoraires du syndic

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale accorde au syndic des honoraires d'un montant de 5.5 % H.T. du montant H.T. des travaux.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.5 Base de répartition

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

Le Président informe :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges DEPENSES GENERALES conformément au règlement de copropriété.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20.6 Mandat à donner au syndic à l'effet de faire réaliser les diagnostics avant travaux.

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met au voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne mandat au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de faire réaliser l'ensemble des diagnostics avant travaux rendus nécessaires par le vote des travaux.
L'assemblée générale approuve un budget de 1000 € TTC qui sera affecté au compte travaux spécialement créé à cet effet et sera appelé conformément au calendrier des appels de fonds votés pour assurer le financement des travaux et sur la même base de répartition issue du règlement de copropriété.
L'ensemble des diagnostics sera mis en ligne sur votre espace client.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet**20.7 Financement des travaux par le fonds travaux**

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de financer les travaux par affectation du fonds de travaux, dans la limite des sommes cotisées et disponibles pour les lots concernés par cette résolution.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet**20.8 Modalité des appels de fonds**

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'appeler les fonds selon un calendrier d'appel à déterminer en Séance.

- 100 %, le 01/10/2025

Les appels de fonds émis seront affectés au paiement des situations de travaux sans que ces fonds ne fassent l'objet de placement au profit du syndicat de copropriété.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

21 Travaux d'installation d'un caisson acoustique au niveau de la chaufferie

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux d'installation d'un caisson acoustique au niveau de la chaufferie pour atténuer le bruit des pompes, selon le devis de la société SPIE, pour un budget de 2500 € TTC auquel il convient d'ajouter les honoraires syndic pour un montant de 6.5 % HT du montant HT des travaux, soit un montant total de travaux de 2677.27 € TTC.

La dépense sera répartie sur la base des tantièmes DEPENSES CHAUFFAGE et financée au moyen d'un appel de fonds qui sera émis le :01/07/2025

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 24 cp 6692 / 7019 ta	CONTRE	2 / 24 cp 327 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme CHAPELET (301), Mme LAURAS CLEMENCE (26)

22 Autorisation à donner à MME RYOKO SEKIGUCHI à l'effet d'installer une caméra factice au niveau du palier du 3ème étage

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale autorise MME RYOKO SEKIGUCHI à l'effet d'installer une caméra factice au niveau du palier du 3ème étage.

Le copropriétaire du lot demeure responsable de l'ouvrage qui restera une partie privative et dont l'entretien incombera au propriétaire du lot.

1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	14 / 41 cp 3624 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 26 / 10238 ta	ABST.	9 / 41 cp 3369 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	------------------------------

I l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : Mme BUISSONNEAU Simone (312), Mme CHAPELET (301), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), M. CHIEU Guillaume (276), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), M. LEMAIRE ARNAUD (560), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324)

Se sont abstenus : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NARESH (441), M. WEINGAND Gerald (292)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	14 / 15 cp 3624 / 3650 ta	CONTRE	1 / 15 cp 26 / 3650 ta	ABST.	9 cp 3369 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Se sont abstenus : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NARESH (441), M. WEINGAND Gerald (292)

23 Suppression du lot 62 (emplacement de stationnement) - Modificatif de l'état descriptif - Régularisation des actes administratifs

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Historique: L'objet de cette résolution est de régulariser une situation qui perdure depuis de nombreuses années concernant la situation des emplacements de stationnement. En effet, un lot de parking a été créé au niveau du règlement de copropriété (lot 62) au moment de la construction de l'immeuble en 1968 alors que cette place de stationnement n'existe pas réellement dans le parking. Le nombre d'emplacement indiqué dans le règlement de copropriété était de 27 places alors que le nombre réel de places est de 26. Nous pensons qu'il s'agit d'une erreur du Notaire de l'époque qui n'a pas pris la peine de vérifier l'existence physique de ce lot avant de rédiger le règlement de copropriété.

Lors de l'assemblée générale du 24/04/2024, nous avions proposé la régularisation de cette situation en validant le projet modificatif de l'état descriptif de division consistant en la suppression du lot 62 proposé par le cabinet SCOP Arpenteur Géomètre (12/02/2024).

Ce projet validé a été envoyé au Notaire pour effectuer l'enregistrement de ce modificatif et pour cela, ce dernier a rédigé le projet de modificatif de l'état description de division et règlement de copropriété qu'il est nécessaire de valider lors de cette assemblée générale.

Pièce jointe :

- Projet modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi par le cabinet notarial de Maître ARMBRUST Notaire Associé de la SCP MAILLARD et ARMBRUST à ANGERVILLE
- Projet de taxe n°49729 de la SCP MAILLARD et ARMBRUST d'un montant de 4300 euros

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale confirme la décision prise lors de l'assemblée générale du 24/04/2024 concernant la suppression du lot 62 : emplacement de stationnement qui n'existe pas.

-1. SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6692 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	2 / 41 cp 327 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), M. CHIEU Guillaume (276), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NAresh (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301), Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6692 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta	DEFAIL.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	----------------------------------	--------	------------------------------	-------	----------------------------	---------	--------------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Votes défaillants : Mme CHAPELET (301)

23.1 Approbation du modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve le modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi par le cabinet notariale SCP MAILLARD et ARMBRUST

La publication de ces modifications sera réalisée avec l'assistance du syndic.

La totalité des frais, droits, débours et honoraires sera supportée par le syndicat des copropriétaires.

-1. SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6692 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	2 / 41 cp 327 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

I'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), M. CHIEU Guillaume (276), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NAresh (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301), Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Il est procédé à un 2ème vote

22 / 41 cp POUR 6692 / 10238 ta	0 / 41 cp CONTRE 0 / 10238 ta	ABST. 1 / 41 cp 26 / 10238 ta	DEFAIL. 1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Votes défaillants : Mme CHAPELET (301)

23.2 Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne mandat au syndic à l'effet de régulariser tous les actes subséquents et rendus nécessaires par ladite cession, étant précisé que tous les frais, droits et honoraires y afférents seront supportés par les acquéreurs qui s'y engagent.

Il est précisé que toutes les démarches seront accomplies par les acquéreurs auxquels le syndic portera assistance.

-1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6692 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	2 / 41 cp 327 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

I'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), M. CHIEU Guillaume (276), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NAresh (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301), Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6692 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta	DEFAIL.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------	---------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Votes défaillants : Mme CHAPELET (301)

23.3 Budget pour la publication du modificatif

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale rappelle qu'un budget de 5000 euros a été voté lors de l'assemblée générale du 24/04/2024.

-1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6692 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	2 / 41 cp 327 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

I'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), M. CHIEU Guillaume (276), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NAresh (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301), Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6692 / 10238 ta	CONTRE	0 / 41 cp 0 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 26 / 10238 ta	DEFAIL.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	----------------------------------	--------	------------------------------	-------	----------------------------	---------	--------------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

Votes défaillants : Mme CHAPELET (301)

24 A la demande de Monsieur LEMAIRE Arnaud : Cr éation du lot n°82 issu des parties communes composé d'un droit à construire- Projet d'extension de son studio situ é dans le bâtim ent I sur cour au RDC VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Pièce(s) jointe(s) à la convocation :

- Courrier de Monsieur LEMAIRE
- Projet modificatif à l'état descriptif de division établi par le cabinet SCOP Arpenteur Géomètre du 20/03/2025 (Dossier n° 1851-2025)
- Dossier descriptif des travaux de l'architecte 70338 Architecture avec projet d'extension du studio de Monsieur LEMAIRE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Monsieur LEMAIRE Arnaud est propriétaire du lot n°2, désigné dans l'état descriptif de division comme suit:

LOT N° 2

Bâtim ent 1

Au rez-de-chaussée, porte droite en entrant dans le hall, un appartement comprenant : Studio avec alcôve, cuisine, entrée, bains, water-closet, penderie, terrasse.

Et jouissance exclusive et particulière du jardin se trouvant devant cet appartement.

Et les TROIS CENT VINT dix mille deux cent trente-huitièmes des parties communes générales 320 / 10 238e

L'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du dossier technique (descriptifs, plans, notice architecturale, modificatif de l'EDD) joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, approuve la création du lot n°82 constitué d'un droit à construire au niveau du bâtim ent I sur cour, pour créer une chambre avec une mezzanine, pris sur les parties communes.

- Le lot n°82 sera décrit de la façon suivante:

LOT N° 82

Bâtim ent 1

Au rez-de-chaussée, porte droite dans le hall, un appartement comprenant un salon/cuisine, une chambre avec une salle d'eau, une mezzanine et une salle d'eau avec un water-closet.

Avec la jouissance exclusive et particulière du jardin se trouvant devant cet appartement.

Et les QUATRE CENT SOIXANTE-DEUX dix mille trois cent quatre-vingtièmes des parties communes générales

..... 462 / 10 380e

**1. SECOND VOTE SUR LA M ÈME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE
26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

I'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LAURAS CLEMENCE (26), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NARESH (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. CHIEU Guillaume (276)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

24.1 Approbation du modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve le modificatif de l'état descriptif de division établi par le cabinet SCOP Arpenteur Géomètre et l'application de la nouvelle répartition des charges à compter de sa publication dans un délai maximal de 1 an.

La publication de ces modifications sera réalisée avec l'assistance du syndic.

La totalité des frais, droits, débours et honoraires sera supportée par Monsieur LEMAIRE Arnaud.

1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LAURAS CLEMENCE (26), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NARESH (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. CHIEU Guillaume (276)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

24.2 Autorisation donnée à Monsieur LEMAIRE Arnaud à procéder aux travaux d'extension de son studio situé au RDC du bâtiment 1 sur cour VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires est informée du dossier technique (descriptifs, plans, notice architecturale, modificatif de l'EDD) et prend connaissance des éléments suivants :

- La réalisation de travaux sera suivie par un architecte inscrit à l'ordre des architectes pour garantie la conformité des travaux réalisés par le projet adopté en assemblée générale
- Un constat de l'état des lieux des parties communes et des bâtiments avoisinants sera établi avant travaux par un huissier en présence des parties concernées;
- Le maître d'ouvrage souscrira une assurance dommages ouvrage ;

L'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du dossier technique (descriptifs, plans, notice architecturale, modificatif de l'EDD) joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Monsieur LEMAIRE Arnaud à procéder aux travaux d'extension de son studio situé au RDC du bâtiment 1 sur cour.

Le copropriétaire du lot 82 demeure responsable de l'ouvrage qui restera une partie privative et dont l'entretien incombera au propriétaire du lot 82

Le Syndic percevra des honoraires correspondants à deux vacations horaires pour le suivi de ce dossier à la charge du demandeur.

1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LAURAS CLEMENCE (26), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NAresh (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. CHIEU Guillaume (276)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

24.3 Vente du lot n°82 au profit de Monsieur LEMAIRE Arnaud

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve la vente du lot n°82 situé au RDC, porte droite dans le hall du bâtiment I au profit de Monsieur LEMAIRE Arnaud

Le prix de cession est fixé à la somme forfaitaire et définitive de : **30 000,00 Euros.**

1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	2 / 41 cp 577 / 10238 ta	ABST.	0 / 41 cp 0 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LAURAS CLEMENCE (26), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NARESH (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	2 / 41 cp 577 / 10238 ta	ABST.	0 / 41 cp 0 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme CHAPELET (301), M. CHIEU Guillaume (276)

24.4 Répartition prix de cession

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Le prix de cession sera réparti entre tous les copropriétaires selon la clef charges communes générales via le relevé général des dépenses qui clôturera l'exercice comptable au cours duquel les sommes auront été versées.

1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	2 / 41 cp 577 / 10238 ta	ABST.	0 / 41 cp 0 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LAURAS CLEMENCE (26), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NARESH (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	2 / 41 cp 577 / 10238 ta	ABST.	0 / 41 cp 0 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme CHAPELET (301), M. CHIEU Guillaume (276)

24.5 Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne mandat au syndic à l'effet de régulariser tous les actes subséquents et rendus nécessaires par ladite cession, étant précisé que tous les frais, droits et honoraires y afférents seront supportés par les acquéreurs qui s'y engagent.

Il est précisé que toutes les démarches seront accomplies par les acquéreurs auxquels le syndic portera assistance.

1. SECOND VOTE SUR LA MÊME RÉSOLUTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 26-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Il est procédé à un 1er vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

I'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 26 mais le projet ayant recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 25.

Ont voté pour : M. BAERLOCHER Paolo Karl Manua (290), Mme BUISSONNEAU Simone (312), M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), Mme ou M. CRNOGORAC Philippe (257), M. CYMBALISTA AXEL (320), M. DELBONO Giuseppe (307), Mme DRIANCOURT France (150), MM. FERRAGU Yvon & De Fuster Joel (526), Mme FESTIN (486), M. GABORIAUD PIERRE (127), INDIVISION GUDIN / CHRISTOPHE (125), Mme HALARY Brigitte (390), M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio (240), Mme LAUMOND BAYLE Bernadette (273), Mme LAURAS CLEMENCE (26), M. LEMAIRE ARNAUD (560), Mme LIPOWIEZ Alexandra (431), M. NARAYAN NARESH (441), M. PAGNON THEO (244), Mme SABA Nathalie (27), Mme SENS Dominique (324), M. WEINGAND Gerald (292)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	22 / 41 cp 6442 / 10238 ta	CONTRE	1 / 41 cp 276 / 10238 ta	ABST.	1 / 41 cp 301 / 10238 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. CHIEU Guillaume (276)

Se sont abstenus : Mme CHAPELET (301)

25 Information sur la loi Le Meur 2024-1039 du 19/11/2024

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

Les copropriétaires sont informés des dispositions de la loi 2024-1039 du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur qui vient durcir les dispositions applicables aux locations de courte durée de type AirBnB.

En vertu de cette Loi, le règlement de copropriété peut contenir une clause interdisant ou régissant précisément l'activité de location touristique de courte durée au sein de l'immeuble.

De plus, le législateur a modifié l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965 en vertu duquel : « Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

[...]

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. »

Le Syndicat Des Copropriétaires peut interdire les activités de location touristique de courte durée pour les lots d'habitation si les conditions suivantes sont réunies :

- Un immeuble comprenant, au moins en partie, des lots à usage d'habitation.
- Un règlement de copropriété interdisant l'activité commerciale dans ces lots d'habitation.
- Un projet de modificatif annexé à la convocation.
- Un vote à la majorité 26 (majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires) avec seconde lecture possible à la majorité de l'article 25 (plus de 50% des tantièmes) si la résolution a obtenu au moins un tiers de tous les tantièmes et que la moitié au moins des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance aient voté pour.

SCP

26 Consultation juridique pour déterminer s'il est possible de modifier le règlement de copropriété afin d'interdire les locations touristiques sur le fondement de la Loi LE MEUR -

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, missionne le cabinet d'avocats AUDINEAU & Associés selon la proposition jointe à la convocation pour établir une consultation afin de déterminer s'il est possible de modifier le règlement de copropriété pour interdire les locations saisonnières de type Airbnb sur le fondement de la Loi LE MEUR en date du 19 novembre 2024.

Le résultat de cette consultation sera présenté à la prochaine Assemblée générale.

Le coût de cette consultation (960€ TTC) sera financé par le budget courant/sera appelé en charges communes générales

Il est procédé à un vote

POUR	3 / 24 cp 960 / 7019 ta	CONTRE	21 / 24 cp 6059 / 7019 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	------------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. CHASTENET DE GERY Lionel (294), M. CHIEU Guillaume (276), Mme HALARY Brigitte (390)

27 Autorisation permanente à donner à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 272-1 du 25/11/2021 portant sur la sécurité des immeubles)

VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne l'autorisation aux membres de la police municipale afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (L 272-1 du code de la Sécurité Intérieure modifiées par la loi n°2021-1520 du 25/11/2021 - art 20).

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 6993 / 6993 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 6993 ta	ABST.	1 cp 26 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme LAURAS CLEMENCE (26)

28

Nouvelle Information relative à l'envoi des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par lettre recommandée électronique (LRE).

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

Partant du constat que près du tiers des convocations aux assemblées envoyées par courrier n'est pas retiré, la loi a souhaité accélérer la dématérialisation par voie électronique des mises en demeure et notifications.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite Loi habitat dégradé vient de modifier l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui est ainsi rédigé :

« Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale. »

La loi entend faire de la voie électronique le moyen de transmission de principe des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

Nous allons devoir nous conformer à cette nouvelle obligation légale.

Nous vous invitons à nous adresser le formulaire relatif à la notification électronique joint à la convocation.

29

Information relative à l'assurance en copropriété

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

- Caractère impératif de l'assurance en responsabilité civile du syndicat de copropriétaires : Loi ALUR

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 – article 58 (V) a inséré un article 9-1 au sein de la loi du 10/07/1965 :

« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité, soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre ».

- Nouvelle obligation d'assurance des copropriétaires à titre individuel : Loi ALUR

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 – article 58 (V) a inséré un article 9-1 au sein de la loi du 10/07/1965 :

« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité, soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre ».

- Franchise multirisque immeuble applicable en cas de sinistre

La branche multirisque immeuble des compagnies d'assurance enregistre des résultats négatifs du fait du contexte économique et de la recrudescence des sinistres.

Les assureurs majorent les primes des copropriétés de façon significative et appliquent des franchises.

La franchise reste à la charge du responsable du sinistre (syndicat des copropriétaires, copropriétaire, locataire).

En cas de sinistre, si une franchise vous est appliquée, il vous appartient d'en informer votre assureur qui vous indemnisera à hauteur de la franchise imposée par le contrat de la copropriété.

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE



30 Information relative aux moyens de paiement et processus de recouvrement des charges

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

Nous mettons à votre disposition les moyens de paiement suivants :

- Virement bancaire **en précisant votre référence**,
- Chèque à adresser à **votre agence avec le coupon de votre appel de fonds**,
- Prélèvement **mensuel via votre espace client**,
- Prélèvement **trimestriel via votre espace client**,
- Paiement en ligne **via votre espace client**,

En vous connectant sur votre espace client, vous saisissez vos coordonnées bancaires et signez en ligne votre mandat de prélèvement afin d'activer votre prélèvement ou votre paiement en ligne.

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1^{er} jour de chaque trimestre.

Le recouvrement des charges est effectué suivant le présent calendrier :

- Lettre de relance : 15 jours après la date d'exigibilité
- Mise en demeure : 15 jours après (30 jours après la date d'exigibilité)
- Relance après mise en demeure : 15 jours après (45 jours après la date d'exigibilité)
- Commandement de payer : 15 jours

Toutefois, il est suggéré aux copropriétaires qui rencontreraient des difficultés financières de mettre en place un échéancier de paiement.

Pour ce faire, il vous appartient de saisir par écrit (**courrier simple ou courriel**) votre gestionnaire contentieux, d'une demande d'échéancier motivée qui **vous permettra de régler vos charges par virement mensuel exclusivement**.

31 Information relative à la certification NF HABITAT exploitation copropriété

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il est titulaire de la certification NF Habitat, exploitation copropriété depuis 2019.

Cette certification permet d'évaluer la capacité d'un syndic à gérer un bâtiment en maintenant son niveau de qualité (voire en l'améliorant), en maîtrisant les charges des copropriétaires et en assurant une transparence sur son action. Depuis 1974, plus de 2 millions de logements ont été certifiés.

Nous avons la possibilité de proposer aux syndicats de copropriétaires qui le souhaitent et qui répondent aux attentes de ce référentiel, de bénéficier également de cette certification. Le syndicat des copropriétaires est porteur de la certification de la copropriété en exploitation. Il s'appuie sur un syndic disposant du droit d'usage NF Habitat pour mettre en œuvre et respecter les exigences du référentiel afin d'obtenir la certification.

Le conseil syndical peut informer son gestionnaire de son souhait d'obtenir cette certification. Le syndic étudiera l'éligibilité de la copropriété et soumettra le cahier des charges au conseil syndical.

Dans le cadre de travaux de rénovation de la copropriété, le label NF habitat peut être obtenu pour certifier une opération de travaux de rénovation, aux frais du syndicat des copropriétaires. Lors de la mission de certification de l'opération, confiée à un auditeur NF Habitat, indépendant, une analyse du site et de l'opération aura lieu au préalable et des recommandations seront formalisées par cet auditeur sur l'ensemble de l'opération afin de

pouvoir la certifier. Il s'agit notamment de garantir un chantier à faible nuisances, respectant l'environnement et apportant un niveau de performance économique et énergétique.

32 Questions diverses

NON
VOTE

Clé répartition : DEPENSES GENERALES (001)

Sans majorité

- **Demande de Monsieur PAGNON:** Discussion avec les copropriétaires sur le statut, l'usage et l'entretien qui peut ou doit être fait de la cour commune de l'immeuble (notamment la partie en vis à vis directe de mon appartement - lot 5 en RDC cour).
- Envoyer une circulaire pour rappeler aux résidents qu'il est nécessaire de fermer les robinets d'arrivées d'eau dans les logements en cas de départ en vacances ou absence prolongée.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 30/04/2025 à 20:32.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Cabinet SOGI- Salle Les Amandiers au 5 bis Rue de l'Asile Popincourt 75011 PARIS.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire



M. BAERLOCHER Paolo Karl
Manua



M. IZEDDIN AGUIRRE Ignacio



Mme SAFER TEBBI Soraya



M. NARAYAN Naresh

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

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, sans ses annexes. 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30