

**IMMEUBLE**  
**SDC PYRAMIDES (1/3 RUE DES)**  
1/3 RUE DES PYRAMIDES  
75001 PARIS

**➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle ◀**  
**Du Mardi 6 octobre 2020**

**Le Mardi 6 octobre 2020 à 18h30,**

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

1/3 RUE DES PYRAMIDES  
75001 PARIS

se sont réunis IMAX GESTION  
11 RUE DU MARCHE SAINT HONORE  
75001 PARIS sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur Hicham El MOKHTARI.

L'assemblée générale procède à l'élection du président de séance et du bureau :

- Président(e) : Société JAVALOU PYRAMIDES
- Scrutateur(s) : M. & OU MME LE BOUDOUIL FRANCOIS
  
- Secrétaire : Monsieur Hicham El MOKHTARI

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare la séance ouverte et recueille les pouvoirs sans désignation de mandataire à défaut du Président du Conseil Syndical ou du Conseil Syndical.

Aucuns pouvoirs sans mandataire expresse sont rassemblés

Le Président de séance constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **34** copropriétaires représentant 1398 voix sur **3 126** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

M. AIMAR JULIEN (7), Ind. ALAS (23), S C I ALPI (33), S C I ALPI (8), Mme ANCRI (30), S.C.I. APA C/O M. BREGON PIERRE (16), Mme AUBARET Martine (18), Ind. BABOUHOT REY (18), M. & ou MME CHEUNG (90), Ind. DEGLISE (75), M. DEITZ OLIVIER (64), Mme FANTONI SANDRINE (16), M. & ou MME FRITSCHI (50), SARL FRIUL COMPANY SRL (36), Mme GRICMAN (17), Sté HUNORE (113), Sté JAVALOU PYRAMIDES (108), S.C.I. JTRL (65), Mmes LATIEULE-PLENIER ROBERTE/GERALDI



(22), M. & ou MME LE BOUDOUIL FRANCOIS (36), S.C.I. LE DAGUET (31), M. LEBRUN VINCENT (17), Mme LECLERE BRIGITTE (62), M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42), Mme MARTINON (56), SARL NOVERA (1), M. ou Mme PEIFFERT PAOLA (74), M. POUCH GUILLAUME (92), Mme QUILLERE-FICONI ANNICK (4), Mlle RADOVIC FLORENCE (47), Mme RENAUD FRANCE (25), Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53), M. TAFFET JEAN CLAUDE (32), M. WILLEMEN THOMAS (17),

Assistent à l'Assemblée générale par visio/audioconférence les copropriétaires suivants :

1 250  
0 0

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Mme ALLAL SARAH (61), Mme AMROUNI RAHIMA (48), Sté APPARTEMENTS & CIE PYRAMIDES (186), Sté ARCHITECTURE DU MARAIS (57), Mme AUBERT LA FAYETTE (67), Succ. AZENCOT (5), M. BABOUHOT REY (33), M. BARON BERNARD (21), Mme BELLALOUI KARIMA (40), Ind. BENOIT (68), Mme BONFANTI (13), Mme BUONINCONTI MARIA (120), M. CHAVERON FRANCK (24), M. CHAVERON HENRI (108), Ind. CHAVET (73), Sté CITYVISION (38), M. ou Mme DAYOT (17), Mme DRUICA (17), Sté FONCIERE OXITY (5), SCI FRANCOIS & FILS (9), Mme GELIS ELISABETH (22), Mme GOMEZ MONIQUE (10), M. & ou MME HORQUIN / PIPITO PATRICK/SOPHIE (6), Mme JOLIMAY (31), M. MARAMBAT XAVIER (44), Mme MEZIER (48), M. & ou MME POILVET DENIS (32), S.C.I. PYRAMIDES (105), Sté PYRAPRESSE (250), M. REZLI (9), M. RIOM (34), M. ROCHET JEAN-BAPTISTE (27), M. SCHRICKE DENIS (2), SDC SDC 1/3 RUE DES PYRAMIDE (12), Syndicat SDC 5 PYRAMIDES (0), Mme SILVY (17), Mme SUZUKI (11), M. TORRES BERNARD (17), Sté VAM & COMPAGNIE (32), Mme VARAUT CLAIRE (9),

**Soit un total de 1 728 voix / 3 126 voix.**

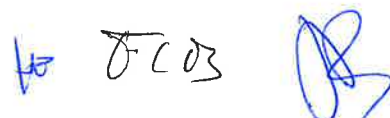
Sont arrivées en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent:

Sont parties en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Le Président de séance rappelle l'ordre du jour :

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1 - <b>Nomination d'un président,</b></li><li>2 - <b>Election des membres du bureau,</b></li><li>3 - <b>Compte rendu d'activité du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004),</b></li><li>4 - <b>Election des membres du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004),</b></li></ol> |
|---|



- 5 - Délégation de pouvoir étendue au Conseil Syndical pour les décisions relevant de la majorité simple,
- 6 - Approbation des comptes de l'année 2019, comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation,
- 6 - Approbation de la répartition des charges de l'année 2019, comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation,
- 7 - Ratification de la décision prise par le Syndic assisté du conseil syndical de missionner le cabinet Guillaume d'Astorg,
- 8 - Point d'information sur l'étude du cabinet Guillaume d'Astorg visant le diagnostic prévisionnel de travaux sur le bâti,
- 9 - Décision à prendre quant à l'extension de mission à confier au cabinet Guillaume d'Astorg relatif à l'étude et la mise en place de solution de traitement des déchets,
- 10 - Décision à prendre quant à l'extension de mission à confier au cabinet Guillaume d'Astorg relatif à l'audit des réseaux d'alimentation et d'évacuation des eaux en partie commune et privative,
- 11 - Ratification de la décision prise par le Syndic assisté du conseil syndical d'engager des travaux de rénovation des huisseries de la loge,
- 12 - Ratification de la décision prise par le Syndic assisté du conseil syndical d'engager des travaux de réfection de la souche de cheminée au bâtiment cour escalier A,
- 13 - Examen de la situation de trésorerie,
- 14 - Quitus de la gestion du syndic du 01/01/2019 au 31/12/2019,
- 15 - Nouvelle désignation du syndic, durée du mandat, fixation des honoraires.  
Pouvoir à donner concernant la signature du contrat de Syndic,
- 16 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice en cours 2020,
- 17 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice 2021,
- 18 - Décision à prendre relative à la majoration du taux de la cotisation annuel au fond de travaux obligatoire instauré par la loi ALUR,
- 19 - Décision à prendre sur le maintien de l'avance de trésorerie permanente ou sur son réajustement,
- 20 - Décision à prendre pour allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical,
- 21 - Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire conformément à la Loi du 31 décembre 1985,
- 22 - Fixation du montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents contrats et marchés soient mis en concurrence conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965,
- 23 - Point sur les diagnostics obligatoires et les travaux éventuels en découlant,
- 24 - Recensement des copropriétaires souhaitant bénéficier des notifications par lettre recommandée électronique,
- 25 - Décision de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives dormantes du syndicat des copropriétaires par l'entreprise spécialisée PRO.ARCHIVES,
- 26 - Décision à prendre relative à la mise en conformité du règlement de copropriété selon les dispositions issues de la loi dite ELAN,
- 26 - Perception des honoraires pour le suivi du dossier de mise en conformité du RC,

- 27 - Décision à prendre sur les moyens et supports techniques permettant à tous copropriétaires de participer aux assemblées générales à distance,
- 28 - Autorisation aux services de police et de gendarmerie d'entrer,
- 29 - Décision à prendre à propos de la fourniture et pose d'un garage à vélos - Emplacement et financement,
- 30 - Approbation des travaux de protection de la couverture du RDC bâtiment cour escalier B,
- 31 - Approbation des travaux purge et réfection du mur pignon bâtiment rue,
- 32 - Autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes donnée à la copropriétaire des lots numéros 211 ; 223 ; 246 ; 250 (Société JAVALOU PYRAMIDES),
- 33 - Décision à prendre quant à l'allocation d'un budget pour le remplacement du bouton poussoir d'ouverture de la porte principale depuis l'intérieur,
- 34 - Allocation d'un budget visant l'étude de faisabilité et appel d'offre pour la pose de répartiteur de frais de chauffage,
- 35 - Point d'information sur les locations saisonnières,
- 36 - Point d'information sur les dispositions législatives ELAN,
- 37 - Autorisation à accorder aux copropriétaires du lot n°237 (Indivision ALAS) d'allotir la partie commune au 1er étage du bâtiment B du 1/3 rue des Pyramides.,
- 38 - Proposition d'achat à titre onéreux du lot n°287 au bénéfice des copropriétaires du lot n°237,
- 39 - Approbation de l'état descriptif de division modificatif en fonction de l'occupation réelle par un Géomètre-Expert,
- 40 - Délégation de mandat au Syndic pour formalités administratives de cession du lot n°287 au profit des copropriétaires du lot n°237,
- 41 - Sujet(s) d'ordre général intéressant la copropriété (sans vote).

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

#### **1 - Nomination d'un président**

Société JAVALOU PYRAMIDES est candidat(e) :


Votent Pour : 1398/1398 tantièmes

Société JAVALOU PYRAMIDES est élu(e) président(e) de séance.

#### **2 Election des membres du bureau**

##### **2.1 - Nomination de scrutateur(s)**

**M. & OU MME LE BOUDOUIL FRANCOIS** est candidat(e) :



**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**M. & OU MME LE BOUDOUIL FRANCOIS est élu(e) scrutateur.**

## **2.2 - Nomination du secrétaire**

Secrétaire : Monsieur Hicham El MOKHTARI

**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

## **3 - Compte rendu d'activité du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004)**

### Exposé :

- le conseil syndical est l'interface indispensable entre la collectivité des copropriétaires (le syndicat) et le syndic,
- le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion, assurant ainsi l'équilibre de la copropriété.
- le conseil syndical est un organe obligatoire, chaque copropriété est, de facto, dotée d'un conseil syndical (même si le règlement de copropriété ne le mentionne pas) : cet organe n'est pas à créer, seuls ses membres sont à désigner.

### **LES MISSIONS DU CONSEIL SYNDICAL :**

- Assistance & contrôle : le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.
- Avis : le conseil syndical donne son avis (au syndic ou à l'assemblée spontanément ou en réponse à une sollicitation) sur toutes les questions relatives au syndicat. Cet avis n'est que consultatif.

### **LA RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :**

- *dépourvu de la personnalité morale, le conseil syndical ne peut, en tant que tel voir sa responsabilité engagée.*

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le conseil syndical rend compte en séance de l'exécution de sa mission.

HJ  
FCS



#### 4 - Election des membres du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004)

##### Membres du conseil syndical actuel :

S C I ALPI, Madame ANCRI, Indivision DEGLISE, Monsieur DEITZ OLIVIER, Monsieur LE BOUDOUIL FRANCOIS

##### Résolution :

Après examen des candidatures aux fonctions de Conseil Syndical l'Assemblée désigne les personnes suivantes pour assurer ces fonctions, et ce jusqu'à la réunion qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2020 ou celle convoquée en application de l'article 25 - dernier paragraphe- de la Loi du 10 juillet 1965 qui devra se tenir au plus tard trois mois après la 1er Assemblée n'ayant pu statuer à la Majorité de l'article 25.1 de la même Loi, modifié par celle du 13 décembre 2000 (S.R.U.)

Conformément à l'article 42-1 du décret du 27 mai 2004, ces personnes sont désignées pour contrôler les comptes du Syndicat et en rendre compte chaque année à l'assemblée générale.

Les candidats à l'élection du conseil syndical sont :

Indivision ALAS

MADAME ANCRI

S.C.I. APA C/O M. BREGON PIERRE

Société JAVALOU PYRAMIDES

M. & OU MME LE BOUDOUIL FRANCOIS

Monsieur SCHRICKE DENIS

##### **Indivision ALAS est candidat(e) :**

**Votent Pour : 1398/3126 tantièmes, AIMAR JULIEN, ALAS , ALPI, ALPI, ANCRI, APA C/O M. BREGON PIERRE, AUBARET Martine , BABOUHOT REY, CHEUNG, DEGLISE, DEITZ OLIVIER, FANTONI SANDRINE, FRITSCHI, FRIUL COMPANYY SRL, GRICMAN, HUNORE, JAVALOU PYRAMIDES, JTRL, LATIEULE-PLENIER ROBERTE/GERALDI, LE BOUDOUIL FRANCOIS, LE DAGUET, LEBRUN VINCENT, LECLERE BRIGITTE, MALLER JEAN-PAUL, MARTINON, NOVERA, PEIFFERT PAOLA, POUCH GUILLAUME, QUILLERE-FICONI ANNICK, RADOVIC FLORENCE, RENAUD FRANCE, SPILLMANN C/O M SPILLMANN N., TAFFET JEAN CLAUDE, WILLEMIN THOMAS,**

##### **L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

HB  
FCB

**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**Indivision ALAS est élu(e) au conseil syndical.**

**MADAME ANCRI est candidate :**

**Votent Pour : 1398/3126 tantièmes, AIMAR JULIEN, ALAS , ALPI, ALPI, ANCRI, APA C/O M. BREGON PIERRE, AUBARET Martine , BABOUHOT REY, CHEUNG, DEGLISE, DEITZ OLIVIER, FANTONI SANDRINE, FRITSCHI, FRIUL COMPANY SRL, GRICMAN, HUNORE, JAVALOU PYRAMIDES, JTRL, LATIEULE-PLENIER ROBERTE/GERALDI, LE BOUDOUIL FRANCOIS, LE DAGUET, LEBRUN VINCENT, LECLERE BRIGITTE, MALLER JEAN-PAUL, MARTINON, NOVERA, PEIFFERT PAOLA, POUCH GUILLAUME, QUILLERE-FICONI ANNICK, RADOVIC FLORENCE, RENAUD FRANCE, SPILLMANN C/O M SPILLMANN N., TAFFET JEAN CLAUDE, WILLEMIN THOMAS,**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;**
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**MADAME ANCRI est élue au conseil syndical.**

**M. & OU MME LE BOUDOUIL FRANCOIS est candidat(e) :**

**Votent Pour : 1398/3126 tantièmes, AIMAR JULIEN, ALAS , ALPI, ALPI, ANCRI, APA C/O M. BREGON PIERRE, AUBARET Martine , BABOUHOT REY, CHEUNG, DEGLISE, DEITZ OLIVIER, FANTONI SANDRINE, FRITSCHI, FRIUL COMPANY SRL, GRICMAN, HUNORE, JAVALOU PYRAMIDES, JTRL, LATIEULE-PLENIER ROBERTE/GERALDI, LE BOUDOUIL FRANCOIS, LE DAGUET, LEBRUN VINCENT, LECLERE BRIGITTE, MALLER JEAN-PAUL, MARTINON, NOVERA, PEIFFERT PAOLA, POUCH GUILLAUME, QUILLERE-FICONI ANNICK, RADOVIC FLORENCE, RENAUD FRANCE, SPILLMANN C/O M SPILLMANN N., TAFFET JEAN CLAUDE, WILLEMIN THOMAS,**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;**

HO

7/44

OR FCB

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 1398/1398 tantièmes

M. & OU MME LE BOUDOUIL FRANCOIS est élu(e) au conseil syndical.

S.C.I. APA C/O M. BREGON PIERRE est candidat(e) :

Votent Pour : 1398/3126 tantièmes, AIMAR JULIEN, ALAS , ALPI, ALPI, ANCRI, APA C/O M. BREGON PIERRE, AUBARET Martine , BABOUHOT REY, CHEUNG, DEGLISE, DEITZ OLIVIER, FANTONI SANDRINE, FRITSCHI, FRIUL COMPANY SRL, GRICMAN, HUNORE, JAVALOU PYRAMIDES, JTRL, LATIEULE-PLENIER ROBERTE/GERALDI, LE BOUDOUIL FRANCOIS, LE DAGUET, LEBRUN VINCENT, LECLERE BRIGITTE, MALLER JEAN-PAUL, MARTINON, NOVERA, PEIFFERT PAOLA, POUCH GUILLAUME, QUILLERE-FICONI ANNICK, RADOVIC FLORENCE, RENAUD FRANCE, SPILLMANN C/O M SPILLMANN N., TAFFET JEAN CLAUDE, WILLEMIN THOMAS,

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 1398/1398 tantièmes

S.C.I. APA C/O M. BREGON PIERRE est élu(e) au conseil syndical.

Société JAVALOU PYRAMIDES est candidat(e) :

Votent Pour : 1398/3126 tantièmes, AIMAR JULIEN, ALAS , ALPI, ALPI, ANCRI, APA C/O M. BREGON PIERRE, AUBARET Martine , BABOUHOT REY, CHEUNG, DEGLISE, DEITZ OLIVIER, FANTONI SANDRINE, FRITSCHI, FRIUL COMPANY SRL, GRICMAN, HUNORE, JAVALOU PYRAMIDES, JTRL, LATIEULE-PLENIER ROBERTE/GERALDI, LE BOUDOUIL FRANCOIS, LE DAGUET, LEBRUN VINCENT, LECLERE BRIGITTE, MALLER JEAN-PAUL, MARTINON, NOVERA, PEIFFERT PAOLA, POUCH GUILLAUME, QUILLERE-FICONI ANNICK, RADOVIC FLORENCE, RENAUD FRANCE, SPILLMANN C/O M SPILLMANN N., TAFFET JEAN CLAUDE, WILLEMIN THOMAS,

L'assemblée générale :

H8

8/44

FC03



- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**Société JAVALOU PYRAMIDES est élu(e) au conseil syndical.**

**Monsieur SCHRICKE DENIS est candidat :**

**Votent Contre : 854/3126 tantièmes**

**Votent Pour : 544/3126 tantièmes, AIMAR JULIEN, ALAS , CHEUNG, DEITZ OLIVIER, JTRL, LEBRUN VINCENT, LECLERE BRIGITTE, MALLER JEAN-PAUL, MARTINON, NOVERA, POUCH GUILLAUME, RENAUD FRANCE,**

**La candidature de Monsieur SCHRICKE DENIS n'est pas retenue.**

**Le conseil syndical est composé de Indivision ALAS , MADAME ANCRI, S.C.I. APA C/O M. BREGON PIERRE, Société JAVALOU PYRAMIDES, M. & OU MME LE BOUDOUIL FRANCOIS.**

## **5 - Délégation de pouvoir étendue au Conseil Syndical pour les décisions relevant de la majorité simple**

*Dispositions législatives : Article 21 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965*

### **Résolution :**

L'Assemblée générale après en avoir délibéré, décide de déléguer la prise de décisions quant aux résolutions nécessitant la majorité simple des présents (y compris par visio et audioconférence), représentés et votant par correspondance (tout acte relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965), aux membres du Conseil Syndical et ce pour toutes les Assemblées générales tenues durant leur mandat.

Cette délégation, issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019 consécutive à la promulgation de la loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018, est cependant suspendue aux conditions suivantes :

- Si et seulement si le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres



- Sont exclues du présent dispositif, les décisions relatives à l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel et l'adaptation du règlement de copropriété,
- Les décisions sont prises dans le cadre d'un budget maximum de 10 000,00€ HT maximum par décision,
- Ladite délégation ne peut excéder une durée de 2 ans maximum,
- Le Syndic veillera à souscrire une assurance responsabilité civile pour chacun des membres aux frais du Syndicat des copropriétaires,
- Les décisions seront prises à la majorité des membres et en cas d'égalité seront tranchées par le Président du Conseil Syndical,

Le Conseil Syndical nomme M. LE BOUDOUIL aux fonctions de Président(e) du Conseil Syndical.

**S'abstient : 42/3126 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Votent Pour : 1356/3126 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**S'abstiennent : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Votent Pour : 1356/1356 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **6.1 - Approbation des comptes de l'année 2019, comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation**



*Historique :*

*Article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965*

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, le 8ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

**Pièces annexes :**

10/44

L'état financier au 31/12/2019 (annexe 1)

L'état financier après répartition, au 31/12/2019 (annexe 1bis & 7)

Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 150 964,62 euros

\*Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,

\*Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,

\*Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,

\*Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition,

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale, après avoir examiné le bilan de l'immeuble ainsi que le relevé détaillé des dépenses qui étaient joints à la convocation de la présente Assemblée, et avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes, approuve en leur forme, teneur, imputation les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 31/12/2019 représentant les charges de l'année 2019, charges qui s'élèvent à la somme de 150 964,62 Euros.

**S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Vote Contre : 53/1356 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**

**Votent Pour : 1303/1356 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**6.2 - Approbation de la répartition des charges de l'année 2019, comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale, après avoir examiné le bilan de l'immeuble ainsi que le relevé détaillé des dépenses qui étaient joints à la convocation de la présente Assemblée, et avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes, approuve la répartition des charges présentés par le syndic, arrêtés à la date du 31/12/2019 représentant les charges de l'année 2019, charges qui s'élèvent à la somme de 150 964,62 Euros.

**S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Vote Contre : 53/1356 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**

**Votent Pour : 1303/1356 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**7 - Ratification de la décision prise par le Syndic assisté du conseil syndical de missionner le cabinet Guillaume d'Astorg .**

Document joint :

*Proposition de mission d'architecte du cabinet Guillaume d'Astorg*

Exposé :

*Le pouvoir de décision de procéder à l'engagement d'une mission d'examen du bâti de l'immeuble appartient en théorie à l'assemblée générale des copropriétaires.*

*Cependant, au regard des pathologies d'ores et déjà relevées, les membres du conseil syndical, assisté du syndic ont décidé l'engagement de cette mission auprès du cabinet Guillaume d'Astorg, après appel d'offres auprès de 2 cabinets d'architecte.*

*Il convient que l'assemblée générale ratifie cet engagement de dépense exceptionnelle.*

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

Après rappel de l'historique, et avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale entérine l'engagement de la mission d'audit du bâti de la copropriété auprès du cabinet Guillaume d'Astorg, architecte, actuellement en cours de réalisation pour un montant de 3 800,00euros HT soit 4 560,00€ TTC.

S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

Votent Pour : 1356/1356 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**8 - Point d'information sur l'étude du cabinet Guillaume d'Astorg visant le diagnostic prévisionnel de travaux sur le bâti**

Majorité nécessaire : Sans vote

**Résolution :**

12/44



Après avoir entendu toutes les explications de l'architecte, l'Assemblée générale prends acte de l'état d'avancement de l'examen prévisionnel de travaux sur le bâti de l'immeuble.

**L'ASSEMBLEE GENERALE N'EST PAS SATISFAITE DU RESULTAT DE L'ETUDE SOUMISE EN SEANCE PAR LE CABINET D'ASTORG, LE SYNDIC ADRESSERA UNE LRAR AU CABINET AFIN DE FIGER LE PLANNING PREVISIONNEL DE RENDU DU RAPPORT COMPLET AVEC DES ORIENTATIONS.**

**9 - Décision à prendre quant à l'extension de mission à confier au cabinet Guillaume d'Astorg relatif à l'étude et la mise en place de solution de traitement des déchets**

Historique :

*La période législative actuelle s'attache à définir le régime et le modus operandi visant la transition écologique à l'attention des particuliers.*

*Pour se faire le traitement des déchets et plus particulièrement le tri sélectif, appelle les copropriétaires Parisiens à adopter des gestes écologiques de plus en plus.*

*Le volume et la nature des déchets produits par la copropriété au regard des installations actuellement existantes, pose question.*

*Tant sur l'aménagement du local recevant aujourd'hui les bacs que sur l'accueil de nouveaux moyens destinés au tri des ordures ménagères.*

*Il y a donc matière à réfléchir sur comment opérer la transition écologique au niveau de la copropriété, en terme d'espace mais aussi en cohérence avec le calendrier législatif et réglementaire ayant fixé pour objectif à 2025 la publication d'obligations franche.*

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires décide de confier au cabinet Guillaume d'Astorg, une extension de mission visant l'aménagement de l'espace accueillant les ordures ménagères et autre rejet divers, le but poursuivi étant l'amélioration des emplacements de stationnement à container sur le plan capacitaire, logistique et salubre tout en assurant la transition écologique.

S'abstiennent : 95/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42), Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),

Votent Pour : 1303/1303 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**10 - Décision à prendre quant à l'extension de mission à confier au cabinet Guillaume d'Astorg relatif à l'audit des réseaux d'alimentation et d'évacuation des eaux en partie commune et privative**

H0 13/44

Historique :

*La copropriété a connu récemment un nombre remarquable de fuites sur les installations de sanitaires et de plomberie tant en parties commune que privatives.*

*Tout ceci participant malheureusement à la dégradation de l'immeuble et de ses structures bois, mais également provoquant des situations d'inconfort pour les habitants des divers bâtiments.*

*La nécessité s'impose donc d'auditer les installations précitées dans un premier temps, de manière à suggérer des solutions réparatoires dans un second temps.*

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires décide de confier au cabinet Guillaume d'Astorg, une extension de mission visant l'audit des canalisations d'alimentation d'eau froide, les descentes évacuant les eaux pluviales et grises, ainsi que l'étanchéité des salles de bains et pièces humides équipant les appartements à travers la copropriété.

S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

Votent Pour : 1356/1356 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**11 - Ratification de la décision prise par le Syndic assisté du conseil syndical d'engager des travaux de rénovation des huisseries de la loge .**

Dispositions législatives : Article 2 alinéa 2 et 6 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent, issu de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « SRU »

Exposé :

*Le pouvoir de décision de procéder à l'engagement de travaux de remplacement des huisseries de la loge appartient en théorie à l'assemblée générale des copropriétaires.*

*Cependant, au regard des conditions d'hébergement de la gardienne, notamment en termes d'aération et d'étanchéité à l'air, les membres du conseil syndical, assisté du syndic ont décidé l'engagement de ces travaux auprès de l'entreprise PETIT ET FILS, menuisier, après appel d'offres auprès de 2 entreprises.*

*Il convient donc que l'assemblée générale ratifie cet engagement de dépenses exceptionnelles.*

Document joint :

*Devis de réfection des huisseries de la loge option vitrage teinté et bicolore*

Majorité nécessaire : Article 24

### **Résolution :**

Après rappel de l'historique, et avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale entérine l'engagement de travaux de remplacement des huisseries de la loge de la copropriété auprès de l'entreprise PETIT ET FILS, menuisier, planifiés pour le début du mois d'avril pour un montant de :

- 6 100,05€ TTC – fourniture et pose de la fenêtre et de la porte d'entrée en bois
- 786,50€ TTC – option vitre teintée sur la porte de la loge
- 398,20€ TTC – option bicolore (vert à l'extérieur, blanc à l'intérieur)

Soit un total TTC de 7 284,75€

S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

Votent Pour : 1356/1356 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### **12 - Ratification de la décision prise par le Syndic assisté du conseil syndical d'engager des travaux de réfection de la souche de cheminée au bâtiment cour escalier A .**

#### **Documents joints :**

- *Rapport de recherche de fuite ARF mandaté par PACIFICA,*
- *Rapport de recherche de fuite HYDROTECH*
- *Devis MTC*

**Majorité nécessaire :** Article 24

### **Résolution :**

Après lecture des rapports de recherche de fuite et après avoir entendu toutes les explications du Conseil Syndical et du Syndic, l'Assemblée générale ratifie l'engagement de dépenses correspondant à la neutralisation de la fuite d'eau apparue au plafond du lot n°244 appartenant à Monsieur MAREMBAT, pour un montant total TTC de 6 247,67 €. Le Syndic ayant agi dans le cadre de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en mesures conservatoires.

S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

Votent Pour : 1356/1356 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### **13 - Examen de la situation de trésorerie**

Rappel des coordonnées bancaire du compte courant du Syndicat des Copropriétaires :

Nom de la Banque : CREDIT DU NORD  
IBAN : FR 76 3007 6020 9923 6435 0020 066  
BIC : NORDFRPPXXX  
RIB : 30076 02099 23643500200 66

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale est informée qu'au 31/12/2019 :

- La trésorerie présentait un solde bancaire créditeur de 40 354,25 Euros.
- Le livret A « fonds travaux » présentait un solde créditeur de 22 371,35 Euros

Ce point ne requiert aucun vote.

#### **14 - Quitus de la gestion du syndic du 01/01/2019 au 31/12/2019**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale, après délibération, donne Quitus au Syndic Cabinet Imax Gestion pour sa gestion du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

**S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Vote Contre : 53/1356 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**

**Votent Pour : 1303/1356 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **15 - Nouvelle désignation du syndic, durée du mandat, fixation des honoraires. Pouvoir à donner concernant la signature du contrat de Syndic**

Document joint : Proposition de contrat de mandat de Syndic

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution :**



L'Assemblée Générale, après examen de la proposition de contrat de mandat de Syndic jointe au présent ordre du jour et après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de Syndic le Cabinet Imax Gestion .

L'Assemblée Générale fixe la date de début de sa mission au L'AN DEUX MILLE VINGT, LE SIX OCTOBRE, pour une durée totale de 18 mois, portant ainsi son terme au 04/04/2022. Le montant annuel de sa rémunération forfaitaire **assemblée générale annuelle en journée incluse** est arrêté à 13 500,00 Euros H.T., TVA de 2 700,00 Euros, soit un total TTC de 16 200,00 Euros pour l'année (hors honoraires de vacation, frais administratifs, frais de poste etc.).

L'Assemblée Générale donne tout pouvoirs à M., Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic.

**S'abstient : 42/3126 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Vote Contre : 53/3126 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**

**Votent Pour : 1303/3126 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**S'abstiennent : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Votent Contre : 53/1356 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**

**Votent Pour : 1303/1356 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**16 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice en cours 2020**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel de charges pour opérations courantes de l'exercice 2020 à la somme de 162 000,00 euros y compris le budget de fonctionnement du conseil syndical, le président ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au règlement de copropriété, de la façon suivante :

\* 1er appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/01/2020 pour un montant de 40 500,00 euros

\* 2ème appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/04/2020 pour un montant de 40 500,00 euros

\* 3ème appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/07/2020 pour un montant de 40 500,00 euros

\* 4ème appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/10/2020 pour un montant de 40 500,00 euros

Rappel : En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, et des dispositions du décret du 27 mai 2004 venant en application de la Loi SRU, 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.

**S'abstient : 53/1398 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**

**Votent Pour : 1345/1345 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

## **17 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice 2021**

### Historique :

ART 43 du décret du 27 mai 2004

Majorité nécessaire : Article 24

### Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel de charges pour opérations courantes de l'exercice

2021, à la somme de 166 000,00 euros y compris le budget de fonctionnement du conseil syndical, le président ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au règlement de copropriété, de la façon suivante :

\* 1<sup>er</sup> appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/01/2021 pour un montant de 41 500,00 euros

\* 2<sup>ème</sup> appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/04/2021 pour un montant de 41 500,00 euros

\* 3<sup>ème</sup> appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/07/2021 pour un montant de 41 500,00 euros

\* 4<sup>ème</sup> appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/10/2021 pour un montant de 41 500,00 euros

Rappel : En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, et des dispositions du décret du 27 mai 2004 venant en application de la Loi SRU, 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.

**S'abstient : 53/1398 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**

**Votent Pour : 1345/1345 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **18 - Décision à prendre relative à la majoration du taux de la cotisation annuel au fond de travaux obligatoire instauré par la loi ALUR**

#### Disposition législative :

*La loi ALUR a modifié l'art 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 en créant un fonds de travaux spécifique pour certains travaux, notamment hors budget prévisionnel.*

*Ainsi à compter du 01/01/2017, pour les immeubles en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation, le syndicat des copropriétaires devra constituer un fonds de travaux à l'issue des 5 ans suivant la réception des travaux, pour faire face aux dépenses :*

*- résultant des travaux prescrits par les lois ou les règlements*

*- résultant des travaux décidés par l'assemblée générale, hors budget prévisionnel (cf art 14-2 I loi de 1965 au 01/01/2017)*

*Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale, ce montant ne pouvant être inférieur à 5% du budget prévisionnel.*

HE OF FCS

*Le versement de cette cotisation s'effectue selon les mêmes modalités que celle décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.*

*Les sommes versées sont attachées aux lots et définitivement acquises par le syndicat. Aucun remboursement ne sera effectué par le syndicat en cas de vente (art 58 de la loi ALUR du 24 mars 2014).*

*Le syndicat peut être dispensé d'alimenter ce fonds de travaux dans le cas où le diagnostic technique global de l'immeuble ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans à venir et pour les copropriétés de moins de 10 lots approuvant la non constitution à l'unanimité des copropriétaires.*

*En cas de constitution du fond de travaux spécifique et lorsque le montant de celui-ci est supérieur ou égale au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale : La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation et la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.*

Majorité nécessaire : Article 24

### Résolution :

L'assemblée générale après avoir reçu les explications du syndic et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Fixe le montant de la provision à **5,00** % du montant du budget prévisionnel soit 8 100,00 €,  
Ce fonds sera abondé chaque année du même montant sauf demande expresse en réévaluation à l'initiative du syndicat des copropriétaires, le cas échéant porté à l'ordre du jour par le syndic.

L'utilisation des fonds à disposition se fera sur décision de l'assemblée générale mentionnant expressément les travaux qu'il soit d'urgence ou non et l'origine du financement ainsi que la date précise de déblocage des fonds.

Il sera appelé chaque trimestre Sur la base de répartition Charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte que :

-cette somme restera définitivement acquise au syndicat des copropriétaires en cas de vente des lots

-cette somme sera déposée sur un compte bancaire séparé et rémunérateur exclusivement prévu à cet effet, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte courant de la copropriété conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 1398/1398 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

### **19 - Décision à prendre sur le maintien de l'avance de trésorerie permanente ou sur son réajustement**

Historique :

*Article 35 1° du décret du 17 mars 1967 modifié par les dispositions du décret du 27 mai 2004 : l'avance de trésorerie permanente est une avance remboursable lors de la vente du lot, dont le montant ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel annuel.*

Le montant de cette avance de trésorerie permanente pourra être réajusté chaque année, sur nouvelle décision d'assemblée générale.

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée générale, après délibération, décide de maintenir l'avance de trésorerie permanente à 10 670,98 euros.

**S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Votent Pour : 1356/1356 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**20 - Décision à prendre pour allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée générale, après délibération, décide de ne pas allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical mais de lui rembourser les frais engagés pour le syndicat sur présentation des factures.

**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

**21 - Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire conformément à la Loi du 31 décembre 1985**

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution** :

L'assemblée générale, après délibération, décide de fixer le montant des contrats et Marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à 1 500,00 euros H.T., conformément à la Loi du 31 décembre 1985.

**Votent Pour : 1398/3126 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**22 - Fixation du montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents contrats et marchés soient mis en concurrence conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965**

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution** :

L'assemblée générale, après délibération, décide fixe à 1 000,00 euros H.T. le montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents Contrats et Marchés soient mis en concurrence conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

**Votent Pour : 1398/3126 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 1398/1398 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**23 - Point sur les diagnostics obligatoires et les travaux éventuels en découlant**

Résultat du diagnostic Amiante :

Parties communes : Présence d'amiante

Rapport du 15/12/2016 Rapport du 15/12/2016 : CENTURY 21 FORTIS  
IMMO, 64 BLD SEBASTOPOL 75003 PARIS

Résultat du diagnostic

Résultat du diagnostic

Majorité nécessaire : Sans Vote

**DIAGNOSTIC TERMITES** (loi du 08/06/99 + décret du 03/07/2000 + arrêtés préfectoraux + règlement sanitaire) - Obligation de conservation, d'entretien et de sauvegarde de l'immeuble (articles 14 et 18 loi du 10/07/65)

Obligation de déclaration en Mairie des infestations

- Décret 2006-1114 du 5 Septembre 2006 relatif aux diagnostics immobiliers et décret du 21 Décembre 2006 portant la durée de validité de l'état parasitaire de 3 à 6 mois, à partir du 1er Novembre 2007.

- Fourniture d'un état parasitaire de moins de 6 mois lors de chaque mutation en zone à risque.

**RECHERCHE DE PLOMB DANS LES REVETEMENTS**

- Immeubles construits avant le 1er Janvier 1949.

- Décret N° 2006-474 du 25 Avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

- Arrêté du 25 Avril 2006 relatif au constat des risques d'exposition au plomb.

- Arrêté du 25 Avril 2006 relatif aux travaux en partie commune nécessitant un constat des risques d'exposition au plomb.

- Information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux.

- Obligatoire pour l'évaluation des risques professionnels (employés d'immeuble) décret 5/11/01.

- Devoir des propriétaires bailleurs de ne pas exposer leurs locataires à des risques sanitaires.

- Rapport de moins d'un an réclamé par le notaire en cas de vente (risque de recours en vice cache si non réalisé).

**DIAGNOSTIC AMIANTE ETENDU** (Permis de construire délivré avant le 01/07/1997 - décret 2001-840 du 13/09/01)

- Information aux entreprises de maintenance ou de travaux.

- Obligatoire pour l'évaluation des risques professionnels (employés d'immeubles) - décret du 05/11/01.

- Devoir des propriétaires bailleurs de ne pas exposer leurs locataires à des risques sanitaires.

- Réclamé par notaire en cas de vente (risque de recours en vice caché si non réalisé) - décret 2002-839 du 03/05/02.
- Pas d'obligation de travaux.
- Nouvelles dispositions : Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 :
- les pouvoirs publics ont souhaité renforcer la protection de la population contre les risques d'exposition à l'amiante.
- les dossiers techniques amiante déjà réalisés doivent être complétés pour tenir compte des nouveaux matériaux.
- Ce document est nécessaire en cas de travaux et surtout exigé par les notaires en cas de vente.
- ANALYSE DE L'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE** (Plomb dans l'eau)  
Décret 2001-1220 du 20/12/01 transposant la Directive Européenne 98-83 du 03/11/98.
- Obligation d'une teneur en plomb inférieure à 25µg/l (fin 2003) et à 10µg/l (fin 2013).
- Devoir des propriétaires bailleurs de ne pas exposer leurs locataires à des risques sanitaires.
- Réclamé par notaire en cas de vente (risque de recours en vice caché si non réalisé).
- Recensement obligatoire de tous les éléments du réseau favorisant la dissolution du plomb (norme NFP 41-02).
- CONTROLE LEGIONNELLE** (Immeubles possédant un réseau collectif d'eau chaude Sanitaire)
- arrêté préfectoral.
- Devoir des propriétaires bailleurs de ne pas exposer leurs locataires à des risques sanitaires.
- Non obligatoire mais recommandé à titre de précaution et de gestion du risque sanitaire.
- EVALUATION DES RISQUES POUR LES IMMEUBLES AVEC GARDIEN, CONCIERGE, EMPLOYE.**Décret 2001-1016 du 05/11/01
- Rédaction d'un document unique par l'employeur avec mises à jour annuelles.
- Risque de peine d'amende de 1.500 \_ portée à 3.000 \_ en cas de récidive, sur constat de défaut de transcription ou de mise à jour des résultats de l'évaluation des risques professionnels (article R.230.1 du Code du Travail et décret n° 2001-1016 du 05/11/01).
- Le document doit être tenu à la disposition de la Médecine du Travail et de l'Inspection du Travail en cas d'accident.

## **24 - Recensement des copropriétaires souhaitant bénéficier des notifications par lettre recommandée électronique**

*Dispositions législatives : La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, et son décret d'application du 27 juin 2019, instaure les modalités pratique visant les notifications aux copropriétaires par lettre recommandée électronique. (Article 64 du décret du 17 mars 1967 modifié)*

Majorité nécessaire : Sans vote

### **Point d'information :**

L'Assemblée générale des copropriétaires est informée en matière de notification par lettre recommandée électronique des dispositions suivantes issues de la nouvelle rédaction de l'article 64 et suivant du décret du 17 mars 1967 :

- La demande de notification électronique de la convocation d'Assemblée générale :
  - o Est à l'origine du copropriétaire uniquement,



- Précise quels types d'autres documents peuvent être notifiés par cette même voie,
- Peut-être sollicitée en Assemblée générale, le Syndic l'inscrit au procès-verbal **DE MANIERE CONFIDENTIELLE**,
- Peut-être sollicitée par tous moyens permettant de prouver la date certaine d'envoi de la requête et plus uniquement par pli recommandé,
- Peut-être révoquée dans les mêmes formes que suscitées et prend effet le huitième jour suivant la réception de la demande,
- Peut-être recueilli également sur l'extranet,

La preuve de la demande est archivée par le Syndic.

- Lorsque la notification est faite par lettre recommandée électronique :

- Le fichier doit permettre d'identifier le prestataire tiers et que celui-ci soit certifié (poste ou autre)
- De désigner l'expéditeur
- Garantir l'identité du destinataire (obligation pour le copropriétaire de détenir un certificat électronique ou moyen de sécurité à haute valeur)
- Etablir la remise ou non du fichier

Liste des copropriétaires souhaitant recevoir désormais leurs plis avec accusé réception par voie électronique sous forme d'email :

**25 - Décision de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives dormantes du syndicat des copropriétaires par l'entreprise spécialisée PRO.ARCHIVES**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée générale, après délibération, prend acte des recommandations et dispositions légales en matière de tenue et conservation des archives des copropriétés, et notamment la Recommandation n° 20 de la Commission Relative à la Copropriété et La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR ».

L'assemblée générale décide de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives dormantes du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée et adopte à cet effet le contrat proposé par la société PRO.ARCHIVES.

Les syndics successifs de la copropriété seront les interlocuteurs de cette société garantissant ainsi le transfert automatique des archives.

L'assemblée générale décide que les frais correspondants seront inclus et répartis dans les charges générales.

S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

Votent Pour : 1356/1356 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### **26.1 - Décision à prendre relative à la mise en conformité du règlement de copropriété selon les dispositions issues de la loi dite ELAN**

Disposition législative : A compter de la promulgation de la loi dite ELAN du 23 novembre 2018, tous Syndicat de copropriété doit procéder tant que nécessaire à la mise en conformité de son règlement de copropriété dans un délai de 3 ans soit avant le 24 novembre 2021.

*Ce dispositif natif des jurisprudences à répétition quant aux droits des copropriétaires sur les parties privatives et communes génératrice de charges, vise à clarifier de manière définitive les périmètres de chaque droit attaché aux parties privatives et communes par une terminologie universelle censée limiter les situations litigieuses :*

- Est introduite par exemple la notion de lot transitoire dont la partie privative est définie par un droit à construire et une quote part de partie commune,
- Ou encore vient également à disparaître la notion de charges particulières pour laisser la place en intégralité à la spécialisation des charges et le calcul associé....

*Tout ceci résumé en un document de référence de la copropriété mit en conformité : le règlement de copropriété.*

Documents joints : Proposition d'audit et mise en conformité des cabinets d'avocat/juriste

Majorité nécessaire : Article 24

#### **Résolution** :

L'assemblée générale après avoir examiné les propositions soumises en annexes, décide d'auditer le règlement de copropriété, sur les questions d'existence :

- de parties communes spéciales,
- de parties communes à jouissance privative,
- de lots transitoires,

Ceci visant la mise en conformité dudit document, selon les dispositions issues de la loi dite ELAN.

Pour ce faire l'Assemblée générale retient la proposition du cabinet NOMADE PROCESS pour un montant de 3 024,00€ TTC financé sur le budget de charges courantes :

A l'issue de la première phase d'audit, le rédacteur missionné proposera un projet sur lequel le Syndicat des copropriétaires sera amené à voter.

Le Syndic sera ensuite mandaté à effet de procéder à la publication du modificatif ou du nouveau règlement de copropriété conforme aux exigences suscitées.

S'abstient : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),  
Vote Contre : 53/1356 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),  
Votent Pour : 1303/1356 tantièmes  
Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **26.2 - Perception des honoraires pour le suivi du dossier de mise en conformité du RC de**

Majorité nécessaire : Article 24

### **Résolution :**

Au titre du suivi administratif et de la responsabilité civile engagé par le cabinet, l'Assemblée générale approuve les honoraires du Syndic associés à l'audit du règlement de copropriété, visant la mise en conformité avec les directives issues de la loi dite « ELAN », fixé à .....  
€ HT soit ..... € TTC.

**S'abstiennent : 98/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42), Mme MARTINON (56),**  
**Vote Contre : 53/1300 tantièmes, Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),**  
**Votent Pour : 1247/1300 tantièmes**  
**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

## **27 - Décision à prendre sur les moyens et supports techniques permettant à tous copropriétaires de participer aux assemblées générales à distance**

Dispositions législatives : *Nouvel article 17-1-A de la loi du 10 juillet 1965, issu de la promulgation de la loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018. (applicable à compter du 29 mai 2019).*

*Le législateur offre la possibilité aux Syndicats de copropriété de se doter d'un support technique permettant la participation à distance de tous copropriétaire désireux d'en faire l'usage, selon les modalités suivantes :*

- *Le support technique devra transmettre à minima la voix du copropriétaire et doit permettre un suivi continu et simultané des délibérations*
- *Il doit pouvoir garantir l'identification du copropriétaire*
- *Il devra être en capacité de relever les incidents techniques ayant empêché le vote d'un copropriétaire, même incidents qui seront transcrits au procès-verbal d'Assemblée générale.*

*Le copropriétaire souhaitant en faire usage, averti le Syndic au plus tard 3 jours francs avant la séance. L'émargement n'est donc plus nécessaire, en revanche la mention audio/visioconférence figure sur la feuille de présence, tenue par le secrétaire et certifiée par le Président de séance.*

Documents joints : Devis des fournisseurs

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'Assemblée générale, après examen des propositions présentées en annexe de la convocation et après en avoir délibéré, décide de souscrire l'offre de support technique de communication visant la participation à distance aux Assemblées générales, de tous copropriétaire désireux d'en faire l'usage, proposée par l'entreprise GESTEAM au tarif TTC de 12,00€ par copropriétaire et par personne.

La dépense est inclut au budget prévisionnel et sera répartie en CHARGES COMMUNES GENERALE.

**Votent Contre : 396/1398 tantièmes, M. & ou MME CHEUNG (90), M. DEITZ OLIVIER (64), Sté JAVALOU PYRAMIDES (108), M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42), M. POUCH GUILLAUME (92),**

**Votent Pour : 1002/1398 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**28 - Autorisation aux services de police et de gendarmerie d'entrer**

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution :**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (journal officiel du 24.01.95) décide d'autoriser les services de police ou de gendarmerie nationaux à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Votent Pour : 1398/3126 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 1398/1398 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**29 - Décision à prendre à propos de la fourniture et pose d'un garage à vélos -  
Emplacement et financement**

Documents joints :

- *Mail de Monsieur DEITZ du 16 septembre 2019*

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires autorise la pose du garage à vélos, dans les règles de l'art, sous le contrôle du Conseil Syndical et du Syndic, selon proposition formulée par Monsieur DEITZ conformément au mail joint à la présente convocation.

**L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE CONFIER LA MISSION D'ETUDE A  
L'ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE**

S'abstiennent : 127/1398 tantièmes, S.C.I. JTRL (65), Mme LECLERE BRIGITTE (62),

Vote Contre : 56/1271 tantièmes, Mme MARTINON (56),

Votent Pour : 1215/1271 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**30 - Approbation des travaux de protection de la couverture du RDC bâtiment cour**

**esca de protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et amovible**

Historique : ou Dispositions législatives (dans le cadre de travaux obligatoires)

Devis joints à la convocation :

<i>Entreprises</i>	<i>Références - taux</i>	<i>Montant TTC</i>
PETIT ET FILS (Serrurerie)	Devis : 20/3757	3 181,20 €
SOMEN (Serrurerie)	Devis : D19BI0316	3 223,97 €

**30.1 - Approbation des travaux de protection de la couverture du RDC bâtiment cour escalier B**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et amovible, a la date suivante : 00/00/00, pour un montant global de 3 181,20 TTC (hors coût police Dommage-Ouvrages, honoraires d'Architecte, de Syndic, de coordonnateur SPS)

**S'abstiennent : 107/765 tantièmes, S.C.I. JTRL (65), M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Votent Pour : 658/658 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**30.2 - Perception des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux de protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et amovible**

*A titre d'information rappel du suivi administratif des travaux engage la séquence suivante :*

- Emission des appels de fonds
- Ouverture d'un compte comptable spécifique
- Gestion des encaissements et décaissements
- Augmentation mécanique de la pointe de trésorerie du cabinet donc de la valeur du taux de garantie financière applicable

HB  FCB

- Substitution au syndicat des copropriétaires de toutes responsabilités attachées au chantier et de conformité administrative (nécessité d'un architecte au-delà de 100 000,00 € de travaux ; appel à un coordonnateur sécurité protection santé à compter de plus de deux corps d'état intervenant sur le chantier)
- Etablissement et signature des ordres de services
- Recueil du procès-verbal d'échafaudage selon dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2004
- Recueil des copies de pièces d'identité de chacun des intervenants dûment habilités à emprunter l'échafaudage
- Souscription de la garantie dommage ouvrage
- Gestion de la retenue de garantie
- Recueil du dossier administratif de chacune des entreprises :
  - o KBIS
  - o Assurance RCP
  - o Assurance décennale
  - o Attestation de régularité fiscale (TVA)
  - o Attestation de paiement des cotisations URSSAF
  - o Déclaration sur l'honneur de non recours au travail dissimulé
  - o Attestation de sous-traitance
- Vérification auprès du greffier du tribunal de commerce de la validité juridique de chacune des entités et de son existence effective

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution** :

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et amovible, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 5% HT du montant HT des travaux.

Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires fixé par contrat de mandat de syndic en vigueur au moment des visites.

**S'abstient** : 65/1701 tantièmes, S.C.I. JTRL (65),

**Vote Contre** : 42/1701 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

**Votent Pour** : 658/1701 tantièmes

**L'assemblée générale** :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**S'abstiennent** : 65/765 tantièmes, S.C.I. JTRL (65),

**Votent Contre** : 42/700 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

**Votent Pour** : 658/700 tantièmes

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**30.3 - Choix de l'entreprise pour effectuer les travaux**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée, après délibération, visant l'exécution des travaux de protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et amovible, retient les propositions présentées par les entreprises :

Entreprises	Références - taux	Montant TTC
PETIT ET FILS (Serrurerie)	Devis : 20/3757	3 181,20 €
	Total	3 181,20 €

**S'abstiennent** : 107/765 tantièmes, S.C.I. JTRL (65), M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

**Votent Pour** : 658/658 tantièmes

**Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**30.4 - Ou mandat au conseil syndical.**

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution** :

L'assemblée, après délibération, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un budget maximum de 3 372,70 Euros TTC pour la réalisation des travaux de protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et amovible.

- donne mandat au conseil syndical, assisté des copropriétaires dont les noms suivent, pour choisir les teintes : \$\$

**S'abstient** : 65/1701 tantièmes, S.C.I. JTRL (65),

**Votent Pour** : 700/1701 tantièmes

**L'assemblée générale** :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**S'abstiennent** : 65/765 tantièmes, S.C.I. JTRL (65),

**Votent Pour** : 700/700 tantièmes



**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**30.5 - Financement des travaux au moyen d'appel(s) de fonds de protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et amovible**

Historique :

*Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.*

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à 3 372,70, selon la clé de répartition 102 - CHARGES BAT2 COUR, aux appels de fonds suivants, exigibles :

Appel n°1 le 01/01/2021 de 100% soit 3 400,00 €

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

**S'abstient : 42/765 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Votent Pour : 723/723 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**30.6 - Financement au moyen du fonds travaux, des travaux de de protection de la couverture de la courette au dessus du lot n°00229 par l'installation d'une grille rigide et**

**amovible**

Dispositions législatives : Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée Générale autorise le Syndic à financer totalement ou partiellement les travaux décidés, sur la base du budget total arrêté à 3 372,70, selon la clé de répartition 102 - CHARGES BAT2 COUR.

Le fonds travaux au 31/12/2018 d'un montant de \$\$\$ se verra donc sollicité à hauteur de €, portant son montant total disponible à \$\$.

Ceci de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**Votent Pour : 765/765 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

**31 - Approbation des travaux purge et réfection du mur pignon bâtiment rue de purge et réfection du mur pignon bâtiment rue**

Devis joints à la convocation :

<i>Entreprises</i>	<i>Références - taux</i>	<i>Montant TTC</i>	
MTC (Ravalement, Traitement de Façade)	Devis : Travaux		
PREMIER DE CORDEE (Ravalement, Traitement de Façade)	Devis : d2007-01919		5
	051,53 €		
TCP (Ravalement, Traitement de Façade)	Devis : Travaux		

**31.1 - Approbation des travaux purge et réfection du mur pignon bâtiment rue**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : purge et réfection du mur pignon bâtiment rue , a la date suivante : 00/00/00, pour un montant global de 0,00 TTC (hors coût police Dommage-Ouvrages, honoraires d'Architecte, de Syndic, de coordonnateur SPS)

**Votent Pour : 765/765 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 31.2 - Perception des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux de purge et réfection du mur pignon bâtiment rue

A titre d'information rappel du suivi administratif des travaux engage la séquence suivante :

- Emission des appels de fonds
- Ouverture d'un compte comptable spécifique
- Gestion des encaissements et décaissements
- Augmentation mécanique de la pointe de trésorerie du cabinet donc de la valeur du taux de garantie financière applicable
- Substitution au syndicat des copropriétaires de toutes responsabilités attachées au chantier et de conformité administrative (nécessité d'un architecte au-delà de 100 000,00 € de travaux ; appel à un coordonnateur sécurité protection santé à compter de plus de deux corps d'état intervenant sur le chantier)
- Etablissement et signature des ordres de services
- Recueil du procès-verbal d'échafaudage selon dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2004
- Recueil des copies de pièces d'identité de chacun des intervenants dûment habilités à emprunter l'échafaudage
- Souscription de la garantie dommage ouvrage
- Gestion de la retenue de garantie
- Recueil du dossier administratif de chacune des entreprises :
  - o KBIS
  - o Assurance RCP
  - o Assurance décennale
  - o Attestation de régularité fiscale (TVA)
  - o Attestation de paiement des cotisations URSSAF
  - o Déclaration sur l'honneur de non recours au travail dissimulé
  - o Attestation de sous-traitance
- Vérification auprès du greffier du tribunal de commerce de la validité juridique de chacune des entités et de son existence effective

Majorité nécessaire : Article 25

### Résolution :

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de purge et réfection du mur pignon bâtiment rue, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 5% HT du montant HT des travaux.

Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires fixé par contrat de mandat de syndic en vigueur au moment des visites.

**Votent Pour : 765/1701 tantièmes**

### **L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 765/765 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

### 31.3 - Choix de l'entreprise pour effectuer les travaux

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée, après délibération, visant l'exécution des travaux de purge et réfection du mur pignon bâtiment rue , retient les propositions présentées par les entreprises :

Entreprises	Références - taux	Montant TTC
	Total	€

**Votent Pour : 765/765 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 31.4 - Ou mandat au conseil syndical.

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution** :

L'assemblée, après délibération, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un budget maximum de 0,00 Euros TTC pour la réalisation des travaux de purge et réfection du mur pignon bâtiment rue .

**Votent Pour : 765/1701 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 765/765 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

### 31.5 - Financement des travaux au moyen d'appel(s) de fonds de purge et réfection du mur pignon bâtiment rue

Historique :

*Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.*

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

L'assemblée autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à 0,00, selon la clé de répartition 102 - CHARGES BAT2 COUR, aux appels de fonds suivants, exigibles :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

**Votent Pour : 765/765 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

**31.6 - Financement au moyen du fonds travaux, des travaux de de purge et réfection du mur pignon bâtiment rue**

*Dispositions législatives : Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965*

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution** :

L'assemblée Générale autorise le Syndic à financer totalement ou partiellement les travaux décidés, sur la base du budget total arrêté à 0,00, selon la clé de répartition 102 - CHARGES BAT2 COUR.

Le fonds travaux au 31/12/2019 d'un montant de \$\$\$ se verra donc sollicité à hauteur de €, portant son montant total disponible à \$\$€

Ceci de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**Votent Pour : 765/1701 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la **Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25** mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 765/765 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**32 - Autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes donnée à la copropriétaire des lots numéros 211 ; 223 ; 246 ; 250 (Société JAVALOU PYRAMIDES)**

*Documents joints : demande du copropriétaire et dossier technique*

Majorité nécessaire : Article 25

**Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la copropriétaire des lots numéros 211 ; 233 ; 246 et 250 (Société JAVALOU PYRAMIDES) à effectuer à ses frais dans les parties communes les travaux de remplacement et rapatriement à l'intérieur des lots des compteurs électriques, sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur, et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage, en particulier une police Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété,

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux

**S'abstient : 42/3126 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),**

**Votent Pour : 1356/3126 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 42/1398 tantièmes, M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42),

Votent Pour : 1356/1356 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**33 - Décision à prendre quant à l'allocation d'un budget pour le remplacement du bouton poussoir d'ouverture de la porte principale depuis l'intérieur**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

Après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, l'Assemblée générale des copropriétaires décide d'allouer un budget de 250€ TTC destiné au remplacement du bouton poussoir d'ouverture de la porte principale depuis l'intérieur.

Ceci afin de favoriser la solidité de cet équipement très sollicité, tout en privilégiant l'esthétique si possible.

Votent Pour : 1398/1398 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

**34 - Allocation d'un budget visant l'étude de faisabilité et appel d'offre pour la pose de répartiteur de frais de chauffage**

Document joint : Mail du cabinet Fessart Syndic du 5 rue des Pyramides

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution** :

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires décide d'allouer un budget de .....€ TTC visant l'étude de faisabilité et l'appel d'offre pour la pose de répartiteur de frais de chauffage.

Votent Pour : 4981/4981 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

### **35 - Point d'information sur les locations saisonnières**

#### Historique :

*L'assemblée générale du 14 décembre 2016 prise en son point 14 de l'ordre du jour rappelait les dispositions prise par le règlement de copropriété ainsi que celles prises par la ville de Paris en matière de location saisonnière.*

*A la demande du conseil syndical il est rappelé que les locations saisonnières doivent faire l'objet d'une déclaration auprès des services administratifs compétents, donnant*

*Le conseil syndical rappelle également la disposition prise en résolution n°15 de l'assemblée générale précitée, d'autorisation au conseil syndical de recenser les locataires de la copropriété*

Majorité nécessaire : Sans vote

#### Résolution :

En préambule le syndic fait à nouveau lecture des dispositions du règlement de copropriété pris en son chapitre troisième " Droits et obligations des copropriétaires ", article quatrième " Règles générales applicables aux parties privées " paragraphe 1° à 4°, annexé à la présente convocation.

Si le logement n'est pas occupé en résidence principale au sens de la définition donnée par la loi ALUR du 24 mars 2014, toute location meublée d'un local à usage d'habitation est considérée comme une activité commerciale (hébergement hôtelier), quelle qu'en soit la durée de location,

Aussi le syndic porte à la connaissance de l'assemblée générale les règles en vigueur applicables à la ville de Paris :

- La location saisonnière est libre sur la résidence principale du copropriétaire souhaitant en faire la pratique tant que celle-ci n'excède pas une durée de quatre mois annuel,
- Dans le cas d'un lot détenu à titre de résidence secondaire et à partir du 1er jour de mise à disposition de type saisonnière, une autorisation préalable d'assemblée générale est nécessaire pour en changer l'usage,

En vertu de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation : " [...] les communes de plus de 200.000 habitants [...] sont concernées par une autorisation de changement d'usage



des locaux destinés à l'habitation s'agissant de ceux loués de manière répétées pour de courtes durées à un clientèle de passage qui n'y élit pas domicile "

Le syndic précise que le copropriétaire concerné devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives en second ressort associées à une telle initiative.

L'assemblée générale en prend acte.

### **36 - Point d'information sur les dispositions législatives ELAN**

*Historique* : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique a donné lieu à une série de décret et ordonnance.

*Document joint* : Note de Synthèse reprenant l'intégralité des nouvelles mesures issues de la loi dite « ELAN »

Majorité nécessaire : Sans vote

#### **Résolution** :

L'Assemblée générale des copropriétaires est informée des dispositions issues de la promulgation de la loi dite « ELAN » à travers la note de synthèse jointe à la présente convocation élaborée par le Syndic.

### **37 - Autorisation à accorder aux copropriétaires du lot n°237 (Indivision ALAS) d'allotir la partie commune au 1er étage du bâtiment B du 1/3 rue des Pyramides.**

Majorité nécessaire : Article 26

#### **Résolution** :

L'assemblée générale après en avoir délibéré, autorise les copropriétaires du lot n°237 (Indivision ALAS, Messieurs Serge et Pierre ALAS), à allotir la partie commune située au 1er étage du bâtiment B et faisant face à l'escalier, pour une surface au sol totale de 2,55 m2 tel que défini au plan joint réalisé par le cabinet de géomètre MARMAGNE.

L'assemblée générale décide que tous frais liés à l'allotissement sont à la charge exclusive des copropriétaires du lot n°237.

Votent Contre : 161/3126 tantièmes, Mme ANCRI (30), M. & ou MME LE BOUDOUIL FRANCOIS (36), M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42), Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),

Votent Pour : 1237/3126 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 26 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 26, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 25.

Votent Contre : 161/1398 tantièmes, Mme ANCRI (30), M. & ou MME LE BOUDOUIL FRANCOIS (36), M. & ou MME MALLER JEAN-PAUL (42), Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. (53),

Votent Pour : 1237/1398 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### **38 - Proposition d'achat à titre onéreux du lot n°287 au bénéfice des copropriétaires du lot n°237**

*Pièce jointe : Projet de plan modificatif dessiné par le cabinet MARMAGNE Géomètre Expert*

*Les copropriétaires du lot n°237 proposent un prix de 8000 euros pour la partie commune en l'espèce, ayant une superficie de 2,55 m2 environ (ci-joint projet de plan modificatif dessiné par le cabinet MARMAGNE, Géomètre Expert).*

Majorité nécessaire : Article 26

#### **Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- Décide de la cession du lot n°287 nouvellement créé, aux copropriétaires du lot n°237 à un prix de 8 000,00€TTC
- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge exclusive des copropriétaires du lot n°237.
- Prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit des copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES

Votent Contre : 1167/3126 tantièmes

Votent Pour : 231/3126 tantièmes, Ind. ALAS (23), S.C.I. JTRL (65), Mme LECLERE BRIGITTE (62), Mme MARTINON (56), Mme RENAUD FRANCE (25),

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

### **39 - Approbation de l'état descriptif de division modificatif en fonction de l'occupation réelle par un Géomètre-Expert**

Majorité nécessaire : Article 26

#### **Résolution :**

L'assemblée générale, après délibération, entérine la création du lot n°287 à usage d'entrée, sur la partie de couloir, antérieurement partie commune, au 1er étage du bâtiment B du 1/3 rue des Pyramides, selon plans modificatifs joints, réalisés par le cabinet de géomètre expert MARMAGNE.

L'assemblée générale ne constate pas d'affectation du lot nouvellement créé pouvant s'avérer illicite, contraire aux bonnes moeurs ou encore en contradiction avec le règlement de la ville de Paris et le règlement de copropriété.

L'assemblée générale constate également que les modifications approuvées ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Votent Contre : 1167/3126 tantièmes

Votent Pour : 231/3126 tantièmes, Ind. ALAS (23), S.C.I. JTRL (65), Mme LECLERE BRIGITTE (62), Mme MARTINON (56), Mme RENAUD FRANCE (25),

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

### **40 - Délégation de mandat au Syndic pour formalités administratives de cession du lot n°287 au profit des copropriétaires du lot n°237**

Majorité nécessaire : Article 26

#### **Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic pour :

- signer tous compromis ;
- faire réaliser par l'étude de Me Vincent ROUSSEL, notaire à PARIS le projet d'acte modificatif nécessaire en collaboration avec le notaire de l'acquéreur ;
- représenter la copropriété à la signature de l'acte authentique de cession du lot, faire toute déclaration, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.
- L'assemblée générale fixe à .....€TTC le montant des émoluments du Notaire
- L'assemblée générale fixe à .....€TTC les honoraires du syndic conformément à son contrat.

L'assemblée générale décide de porter à la charge exclusive du requérant le copropriétaire du lot n°237 l'ensemble des frais suscités.

Votent Contre : 1167/3126 tantièmes

H3  
FLB 

