



# Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

## Procès verbal Assemblée générale du mardi 8 septembre 2020

Résidence Constellation  
57 bis/67 boulevard Exelmans  
75016 PARIS  
N° immatriculation : AB2810307



## PROCES-VERBAL d'assemblée générale

**Syndicat des copropriétaires**  
Résidence Constellation  
57 bis/67 boulevard Exelmans  
75016 PARIS

02/719

Ce mardi 8 septembre 2020, sur convocation régulière du syndic, se sont réunis les copropriétaires de l'immeuble sis 57 bis/67 boulevard Exelmans 75016 PARIS

Ceux-ci, Dans le hall de l'immeuble  
65 bb Exelmans  
75016 PARIS, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Élection du président de séance
- 2 Élection du ou des scrutateur(s)
- 3 Élection du secrétaire de séance
- 4 Rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes, la répartition des dépenses et les avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires
- 5 Approbation des comptes de l'exercice 2018/2019
- 6 Quitus de gestion au syndic
- 7 Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat
- 8 Election des membres du conseil syndical
- 9 Dispense de mise en concurrence du contrat de syndic
- 10 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2019/2020
- 11 Vote du budget de l'exercice 2020/2021
- 12 Augmentation de la garantie contractuelle d'assurance
- 13 Point sur les procédures recouvrement de charges
- 14 Mandat à donner au syndic pour poursuivre la vente judiciaire des lots n°132, 184 et 241 appartenant à la SCI SME
- 15 Fixation du montant de la mise à prix en cas de saisie immobilière votée à la décision numéro 12
- 16 Augmentation de l' avance de trésorerie du syndicat
- 17 Augmentation du prix du m3 d'eau chaude
- 18 Information sur l'immeuble en cours de construction de la SCCV 69 PARIS EXELMANS
- 19 Vote des modalités d'affectation du produit de la vente de la languette et de la mise à disposition de la salle de réunion du syndicat
- 20 Approvisionnement du fonds de travaux conformément à l'article 14-2 de la loi du juillet 1965
- 21 Point sur l'installation de l'infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables par la société WAAT
- 22 Modalités relatives à l'organisation des assemblées générales dématérialisées
- 23 Présentation par Madame ALLARD (SCI COLUNI) propriétaire des bureaux situés au 59 Exelmans de son projet de travaux
- 24 Demande de Madame HAMEG : fermeture du balcon côté cour 65 bd Exelmans
- 25 Questions posées par Monsieur BOYER pour le compte des futurs acquéreurs Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- 26 Vie de l'immeuble



La séance est ouverte à 18:00 .

La feuille de présence, émargée à l'entrée de la séance, certifiée conforme et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 45 copropriétaires sur 111 totalisant ensemble 4549/9862 sont présents ou représentés.

Sont absents, non représentés, ne participent pas par visio-conférence et ne votent pas par correspondance (5313/9862) : MM. ACHALME FRANCOISE, AHMAD BEIGUI PEJVAN, AISENE, ALMASSI, ASTARTE, BADRA MAZEN, BISHOP SOHIMC ILWAIN SELMA, BOULE, BP REPR PAR MONSIEUR DE LUCA, CAYROU, CHARRAS GERMAINE, CHARRON DOMINIQUE, CHAUVIN JULIEN, COLUNI, DE CHARETTE DE LA CONTRIE, DE HAUT DE SIGY EDME, DE QUELEN HERVE, DESCHAMP RAYMOND, DIB ISSAM \*\*\*, DIB ISSAM \*\*\*, DORINET BENEDICTE, ELIAS JEANNETTE, FAYET MICHELE, GAC ANDRE, GEMAYEL MICHELLE/DIALA, GEMAYEL S, GERARD EVELYNE, GUILLON-HAZARD FRANCOISE, HADJIMANOLIS LAURINA, HAMEG SABRINA, HAOUCHINE C/ O BANQUE, HSBC FRANCE, KARIM, LE NAIN JEHANNE, LECARDONNEL LISE, LESUR LIONEL, LHUILLIER JEAN-PHILIPPE, LTA, LUCAS NOEL, MAISSANT THIERRY, MAMALEPOT J FELIX, MANAMANI DIDJA, MARAIS GEORGES, MORICE CLAUDE, PASERI - BERGIA, PELAT NICOLE, PEYRAUD ANNIE, ROOS J, SAFONT JEAN NOEL, SCAE, SERALINE, SIMART STEPHANE, SIMART STEPHANE, SIMART STEPHANE, SME, TAUBERT CLAUDE, TRIGAUULT MARIANNE, UZAN MICHAEL, VAN CLEEF JEAN FRANCOIS, VANNEROT HENRI, VANNEROT MONIQUE, VERGES ROBERT, WANG XIAOYAN, WITAS, ZARGHAM NAHID, ZERBIB



---

## ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

### 1ÈRE DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur BOCLE** à la fonction de Président de séance.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

## ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(S)

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

### DÉCISION 2.1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur de HAUT de SIGY** à la fonction de scrutateur.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

### DÉCISION 2.2

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur MAZAS** à la fonction de scrutateur.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

## ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

### 3ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur LUCAS** représentant le cabinet LOISELET Père et Fils & F. DAIGREMONT à la fonction de secrétaire de séance.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

## RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR LA VERIFICATION DES COMPTES, LA REPARTITION DES DEPENSES ET LES AVIS QU'IL A DONNES DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES

### 4 INFORMATION

Vous trouverez en annexe le rapport du Président du conseil syndical

Messieurs BOCLE, de HAUT de SIGY et MEYER rendent compte de la vérification des comptes, de la répartition des dépenses et des

avis que le conseil syndical a donnés dans le cadre des consultations obligatoires qui n'amènent pas d'observation particulière.

---

## APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018/2019

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

### 5ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du conseil syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires d'un montant de 413 462,73 € (soit 420.363,63 € pour les dépenses courantes et -6900,90 € pour les travaux) ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots, qu'elle reconnaît conformes au décret et à l'arrêté du 14/03/2005.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

## QUITUS DE GESTION AU SYNDIC

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

### 6ÈME DÉCISION

Le rapport de gestion du syndic est consultable et téléchargeable sur Lodaweb (vos identifiant et mot de passe figurent sur vos appels de fonds).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein, entier et définitif de sa gestion au syndic.

S'abstiennent : 799/4549, BESSON REPR. MME BESSON G., DE HAUT DE SIGY EDME, DURAND PHILIPPE, DURAND PHILIPPE, HAYET PATRICK, THOMAS-BLONDEL ANNE-MARIE,

Vote Contre : 151/3750, MAZAS DOMINIQUE,

Votent Pour : 3599/3750

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

## DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT DE MANDAT

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

### 7ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet Loiselet et Daigremont en qualité de syndic et approuve son contrat de mandat tel qu'annexé à la convocation.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

L'assemblée générale désigne Monsieur BOCLE pour signer le contrat de mandat au nom du syndicat des copropriétaires.



Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### **ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

*(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)*

##### **DÉCISION 8.1**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur BOCLE en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

##### **DÉCISION 8.2**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur MEYER en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

##### **DÉCISION 8.3**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur KONINSKI en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

##### **DÉCISION 8.4**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Madame PEYRAUD en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

##### **DÉCISION 8.5**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur de HAUT de SIGY en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

S'abstient : 157/9862, DE HAUT DE SIGY EDME,

Votent Pour : 4392/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

S'abstiennent : 157/4549, DE HAUT DE SIGY EDME,

Votent Pour : 4392/4392

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.



#### DÉCISION 8.6

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur DURAND en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### DÉCISION 8.7

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur MAZAS en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### DÉCISION 8.8

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur GIBERT en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### DÉCISION 8.9

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur DUTHUILLE en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

#### 9ÈME DÉCISION

Les copropriétaires, après avoir été informés des dispositions de l'article 21 alinéa 3 de la loi du 10 Juillet 1965 sur l'obligation pour le Conseil Syndical de procéder à une mise en concurrence des contrats de Syndic et celles des dispositions de la Loi MACRON du 6 Août 2015 qui fixe cette obligation tous les trois ans d'une part et permet, d'autre part, à l'Assemblée Générale de dispenser le Conseil Syndical de cette obligation de mise en concurrence, décident de dispenser le Conseil Syndical de l'obligation de procéder à une mise en concurrence du Syndic conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 qui résultent de sa rédaction issue de la Loi du 6 Août 2015.

Cette résolution est valable pour la désignation du Syndic lors de la prochaine Assemblée Générale.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2019/2020

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

#### 10ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours, des dépenses réelles de l'exercice 2018/2019 et de l'avis du conseil syndical, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 422 755,00 € dont le détail est présenté dans les tableaux de synthèse joints aux comptes de l'exercice écoulé.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

AS  
KJ

**VOTE DU BUDGET DE L'EXERCICE 2020/2021***(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***11ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2020/2021 à la somme de 422 755,00 €, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019/2020 pour tenir compte des charges réellement enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 2020/2021 sur ces bases, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les provisions correspondantes sont intégralement exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le budget détaillé par postes de dépenses, joint à la convocation de la présente assemblée, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**AUGMENTATION DE LA GARANTIE CONTRACTUELLE D'ASSURANCE***(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***12ÈME DÉCISION**

Après étude de la limite contractuelle d'indemnité LCI) l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'augmenter la LCI pour la passer à 80 millions € avec une prime annuelle de 40.919,00 € TTC

Votent Contre : 4549/4549, AUMASSON I./WASERSZTRUM HUGO, AUMASSON IRENE, BEDAT DE MONLAUR/DUPUY, BESSON REPR. MME BESSON G., BLOCQ DORIS, BOCLE ALBERT, BOYER OLIVIER, BOYER OLIVIER, BOYER OLIVIER, CAULA, CAULA CATHERINE, CAULA CATHERINE, CAULA JP, CHAMBREAU REPR. MME CHAMBREAU, CHLEWICKI PATRICK/NOAH, DARJOU-BARREAU ANNIE, DE HAUT DE SIGY EDME, DE LA TOUR DU PIN CHAMBLY, DENIZE ALAIN, DEREIMS BRICE, DESCHEIRDER ODILE, DICHY JOSEPH, DURAND MARIE, DURAND PHILIPPE, DURAND PHILIPPE, DUTHUILLE M, FREYMOND - SCHRUMPF ODILE-, GIBERT-MULLER MARIE, GODEST GUY, GUERIN/DALLE, HAYET PATRICK, HU EXELMANS, KEBAILI SABRINA, KHAIRALLAH IOANNA, KONISKI ROGER, LAJEUNESSE ANTOINE, LAROCHE JEAN, LINÉ, MALKA DAVID, MAZAS DOMINIQUE, MEYER ALAIN, PALLU J LOUIS, PRADINES MARIE SYLVIE, THOMAS-BLONDEL ANNE-MARIE, VIGNIER LEA,

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

**POINT SUR LES PROCEDURES RECOUVREMENT DE CHARGES****13 INFORMATION**

L'assemblée générale prend acte des informations communiquées.

**MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR POURSUIVRE LA VENTE JUDICIAIRE DES LOTS N°132, 184 ET 241 APPARTENANT A LA SCI SME***(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***14ÈME DÉCISION**

*(Il est précisé qu'en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, la voix de la SCI SME, copropriétaire débiteur désigné ci-dessous, n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité)*

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état actuel de la procédure en recouvrement à l'encontre de la SCI SME propriétaire des lots 132,184 et 241 et redevable envers le Syndicat des Copropriétaires de la somme de 22.960,36 Euros au 18 février 2020.

Décide de faire vendre le bien aux enchères publiques et donne tout pouvoir au syndic pour poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI SME. des lots n° 132,184 et 241 lui appartenant dans ledit immeuble.

Mandate à cet effet un ou des avocats et un ou des huissiers choisis par le syndic pour poursuivre ladite saisie immobilière avec éventuellement faculté de substitution.

Pour ce faire, le Syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment pour obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de SCI SME par devant quelle que juridiction que ce soit.

L'assemblée prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires en paiement du prix augmenté des frais et honoraires.

Décide de remettre en vente ledit bien.

Donne mandat au syndic à l'effet de rechercher un acquéreur pour ledit bien à un prix qui sera fixé lors de l'assemblée générale qui en aura à débattre.

Fixe les honoraires du syndic pour cette recherche d'acquéreur à 2 % HT du prix de vente.

Donne tous pouvoirs au syndic pour procéder à l'expulsion de tout occupant par toutes voies de droit.

Autorise le syndic en tant que de besoin pour procéder aux appels de fonds nécessaires à cette revente après que le Syndicat des Copropriétaires a été déclaré adjudicataire.

S'abstient : 135/4549, HU EXELMANS,

Votent Pour : 4414/4414

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.



---

**FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX EN CAS DE SAISIE IMMOBILIERE VOTEE A LA DECISION NUMERO 12**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**15ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de fixer à 40.000,00 € le montant de la mise à prix des lots dont la vente judiciaire a été décidée. Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ainsi décidé.

Par ailleurs, et après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale est informée que le montant des sommes estimées définitivement perdues et correspondant aux frais de procédure est de 5000 €.

S'abstient : 135/4549, HU EXELMANS,

Votent Pour : 4414/4414

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**AUGMENTATION DE L' AVANCE DE TRESORERIE DU SYNDICAT**

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**16ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, compte tenu des impayés, décide d'augmenter l'avance de trésorerie du syndicat et la porter de 68.800,00 euros à la somme de 80.000 € Cette somme sera appelée les 01/01/2021 selon la répartition prévue pour les charges générales

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**AUGMENTATION DU PRIX DU M3 D'EAU CHAUDE**

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**17ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'augmenter le m3 d'eau chaude pour le porter de 12 € à 15 €.

Votent Pour : 4728/4728

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**INFORMATION SUR L'IMMEUBLE EN COURS DE CONSTRUCTION DE LA SCCV 69 PARIS EXELMANS**

**18 INFORMATION**

L'assemblée générale en prend acte.

---

**VOTE DES MODALITES D'AFFECTATION DU PRODUIT DE LA VENTE DE LA LANGUETTE ET DE LA MISE A DISPOSITION DE LA SALLE DE REUNION DU SYNDICAT**

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**19ÈME DÉCISION**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que la somme de la vente de la languette sera affectée sur le fonds travaux soit 53.350 € De même la somme pour la mise à disposition de la salle de réunion du syndicat du 01/07/2018 au 30/06/2019 a été reconstituée sur les comptes 2018/2019.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**APPROVISIONNEMENT DU FONDS DE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU JUILLET 1965**

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**20ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale d'approvisionner le fonds de travaux pour un montant ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel décide de :

- retenir le taux de 5 % du budget prévisionnel 2019/2020 .  
Les sommes correspondantes seront appelées selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire.

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

Par ailleurs, le fonds de travaux est placé sur un compte bancaire spécifiquement ouvert à cet effet au nom du syndicat des copropriétaires et mouvementé conformément à la loi.

S'abstient : 135/4549, HU EXELMANS,

Votent Pour : 4414/4414

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**POINT SUR L'INSTALLATION DE L'INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES PAR LA SOCIETE WAAT**

**21 INFORMATION**

L'assemblée générale en prend acte.



## MODALITES RELATIVES A L'ORGANISATION DES ASSEMBLEES GENERALES DEMATERIALISEES

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

### 22ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément aux dispositions de l'article 13-1 du Décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à organiser des assemblées générales dématérialisées. Dans le cas où le syndic déciderait de mettre en œuvre ces assemblées générales, l'assemblée arrête les modalités suivantes pour permettre aux copropriétaires ne pouvant être présents, de participer aux assemblées générales par visioconférence et autorise le syndic à les utiliser pour l'organisation des assemblées générales dématérialisées :

- Inscription préalable à l'extranet de la copropriété pour permettre la vérification du statut de copropriétaire de chaque participant, ainsi qu'au programme de notifications électroniques, pour une transmission sécurisée des informations relatives à la connexion au système,
- La vérification de l'identité des participants sera opérée par le bureau de l'assemblée générale, grâce à l'image vidéo de la réunion. La production à la caméra d'une pièce d'identité du participant pourra être exigée par le bureau de l'assemblée générale, afin de pouvoir s'assurer de l'identité de chaque participant.
- Les membres du bureau de l'assemblée générale seront choisis parmi les copropriétaires présents, pour autant qu'il y en ait.
- Après la connexion au système de visioconférence, chaque participant devra indiquer son prénom et son nom, ou sa raison sociale, tel qu'ils sont connus de la copropriété.
- L'intégralité de l'assemblée générale sera enregistrée en vidéo pour servir de preuve en cas de contestation et conservée pendant la durée de recours prévu par l'article 42-2 de la Loi du 10/7/65.
- Les votes de chaque copropriétaire seront pris en compte de la façon suivante :
  - o Par constat visuel du bureau pour les copropriétaires présents,
  - o Par constat vidéo du bureau pour les copropriétaires participant à la réunion par visioconférence,
  - o Par prise en compte des votes pas correspondance, pour autant qu'ils soient parvenus au syndic au minimum 3 jours francs avant la tenue de l'assemblée générale (article 13-2 – Décret du 17/3/67).

Le prix de l'ajout de la fonctionnalité « visioconférence » à la tenue d'une assemblée générale est de 144 € TTC par réunion. En application de l'article 13-1 du Décret du 17/3/67, cette dépense est à la charge du syndic des copropriétaires.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

## PRESENTATION PAR MADAME ALLARD (SCI COLUNI) PROPRIETAIRE DES BUREAUX SITUÉS AU 59 EXELMANS DE SON PROJET DE TRAVAUX

### 23 INFORMATION

Madame ALLARD présentera son projet de travaux à l'assemblée Madame ALLARD, absente, ce point sera vu à une prochaine assemblée générale

## DEMANDE DE MADAME HAMEG : FERMETURE DU BALCON COTE COUR 65 BD EXELMANS

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

### 24ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, en application de l'article 25 (b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Madame HAMEG, propriétaires du lot n°158 à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : création d'une véranda et ouverture d'une baie vitrée donnant sur le jardin.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art, et à la décision 18 de l'assemblée générale du 13 février 2014.
- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame HAMEG, à sa demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame HAMEG qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame HAMEG
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame HAMEG avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

## QUESTIONS POSEES PAR MONSIEUR BOYER POUR LE COMPTE DES FUTURS ACQUEREURS MADAME DUPUY ET MONSIEUR DE MONLAUR

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

### DÉCISION 25.1

Fermeture du balcon arrière (cf plan, dossier copro)

"Cela consisterait à fermer entièrement celui-ci par des baies vitrées en alu à l'identique de ce qui a été fait au 5 eme et 6 eme



étage du même immeuble. Nous souhaiterions pouvoir isoler le plafond avec un faux-plafond isolant thermique et acoustique. Ainsi que la réalisation d'un nouveau revêtement au sol, également isolant et phonique. Toujours dans ce projet nous souhaiterions pouvoir déposer dans les deux chambres, les anciennes baies vitrées ainsi que leur encadrements. Côté cuisine nous souhaiterions pouvoir faire retirer l'allège ainsi que la fenêtre."

L'assemblée générale, en application de l'article 25 (b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, propriétaires à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : isoler le plafond avec un faux-plafond isolant thermique et acoustique, réaliser un nouveau revêtement au sol, également isolant et phonique, déposer dans les deux chambres, les anciennes baies vitrées ainsi que leur encadrements. et côté cuisine retirer l'allège ainsi que la fenêtre.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art, et à la décision 18 de l'assemblée générale du 13 février 2014.
- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, à leur demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

## DÉCISION 25.2

### Climatisation

Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR sollicitent l'autorisation de poser un appareil de climatisation sur un balcon côté rue, afin de réaliser la climatisation de l'appartement

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise Monsieur BOYER pour le compte de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR à installer un appareil de climatisation sur un balcon côté rue.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art,
- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, à leur demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Votent Pour : 4549/9862

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Al

AB



### DÉCISION 25.3

Ouverture du mur porteur

L'étude est faite par un cabinet d'ingénieur dont vous trouverez son attestation d'Assurance Euromaf, (ainsi que celle du cabinet logarchitecture qui réalise les plans)  
En pj également le plan « existant » et le plan « projet », ainsi que l'étude structure et ouverture

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR à ouvrir un mur porteur.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, à leur demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Votent Pour : 4549/4549

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

### VIE DE L'IMMEUBLE

#### 26 INFORMATION

L'assemblée générale prend note que le guide pratique joint à la convocation sera remis par Monsieur et Madame FOUBERT à tous nouveaux arrivants.

---

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h03. Et de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, signé en séance par les membres du bureau.

#### PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

Application de la loi du 10 juillet 1965 - article 42 - alinéas 2 et 3  
"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. 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."

SCRUTATEUR(S)