



Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S

Procès verbal Assemblée générale du jeudi 15 avril 2021

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

Ce jeudi 15 avril 2021, sur convocation régulière du syndic, se sont réunis les copropriétaires de l'immeuble sis 57 bis/67 boulevard Exelmans 75016 PARIS

Ceux-ci, Uniquement vote par bulletin de correspondance - une réunion par ZOOM prévue le LE 18/03/21 A 18H. <https://loiselet-daigremont.zoom.us/j/85104190656?pwd=d2xobVpaNOU1MFd5bnh1MFhnNGQwQT09>, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Election du président de séance
- 2 Election du ou des scrutateur(s)
- 3 Election 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 2019/2020
- 6 Quitus de gestion au syndic
- 7 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2020/2021
- 8 Vote du budget de l'exercice 2021/2022
- 9 Approvisionnement du fonds de travaux conformément à l'article 14-2 de la loi du juillet 1965
- 10 Point sur les procédures recouvrement de charges
- 11 Information sur l'immeuble en cours de construction de la SCCV 69 PARIS EXELMANS
- 12 Ratification des travaux urgent concernant l'armoire électrique
- 13 Travaux de sécurité et amélioration de fonctionnement des ascenseurs
- 14 Fourniture et pose de couvertines façade rue
- 15 Délégation de pouvoir au syndic et au conseil syndical pour retenir l'entreprise chargée d'effectuer les travaux de fourniture et pose de couvertines façade rue. Fixation du montant maximum de la dépense, hors budget prévisionnel
- 16 Information sur les travaux de réfection du sol du parking
- 17 Travaux de réfection du sol parking
- 18 Délégation de pouvoir au syndic et au conseil syndical pour décider de l'entreprise chargée de réaliser le projet de réfection revêtement de sol parking
- 19 Utilisation du fonds de travaux (LOI ALUR)
- 20 Vote des modalités d'affectation du produit de la mise à disposition de la salle de réunion du syndicat pour la période du 01/10/2019 au 30/09/2020
- 21 Autorisation à donner à Monsieur et Madame GEMAYEL afin de réaliser des travaux de création d'une véranda avec ouverture de baie vitrée selon projet joint
- 22 Information sur l'adaptation du règlement de copropriété dans le cadre des dispositions de la loi ELAN
- 23 Vie de l'immeuble



La séance est ouverte à 18:00.

La feuille de présence, émargée lors de la réunion, certifiée conforme et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 26 copropriétaires sur 111 totalisant ensemble 2351/9862 sont présents ou représentés ou votent par correspondance.

Sont absents, non représentés, ne participent pas par visio-conférence et ne votent pas par correspondance (7511/9862) : MM. ACHALME FRANCOISE, AHMAD BEIGUI PEIVAN, AISENE, ALMASSI, BADRA MAZEN, BEDAT DE MONLAUR/DUPUY, BESSON REPR. MME BESSON G., BISHOP SOHI/MC ILWAIN SELMA, BLOCQ DORIS, BOYER OLIVIER, BOYER OLIVIER, BOYER OLIVIER, BP REPR PAR MONSIEUR DE LUCA, CAYROU, CHAMBREAU REPR. MME CHAMBREAU, CHARRAS GERMAINE, CHARRON DOMINIQUE, CHAUVIN JULIEN, COLUNI, DARJOU-BARREAU ANNIE, DE CHARETTE DE LA CONTRIE FRAN, DE LA TOUR DU PIN CHAMBLY, DE QUELEN HERVE, DEREIMS BRICE, DESCHAMP RAYMOND, DESCHEIRDER ODILE, DIB ISSAM ***, DIB ISSAM ***, DORINET BENEDICTE, DURAND MARIE, DURAND PHILIPPE, DURAND PHILIPPE, ELIAS JEANNETTE, FAYET MICHELE, FREYMOND - SCHRUMPF ODILE-, GAC ANDRE, GEMAYEL MICHELLE/DIALA, GEMAYEL S, GERARD EVELYNE, GIBERT- MULLER MARIE, GUERIN/DALLE, GUILLON-HAZARD FRANCOISE, H.L.Z., HADJIMANOLIS LAURINA, HAMEG SABRINA, HAOUCHINE C/O BANQUE, HAYET PATRICK, HSBC FRANCE, KARIM, KHAIRALLAH IOANNA, KONISKI ROGER, LAJEUNESSE ANTOINE, LE NAIN JEHANNE, LECARDONNEL LISE, LHUILLIER JEAN-PHILIPPE, LINÉ, LTA, LUCAS NOEL, MALKA DAVID, MAMALEPOT J FELIX, MANAMANI D'DJA, MARAIS GEORGES, PALLU J LOUIS, PASERI - BERGIA, PELAT NICOLE, PEYRAUD ANNIE, ROOS JULIEN & MANUELA, SAFONT JEAN NOEL, SCAE, SERALINE, SIMART STEPHANE, SIMART STEPHANE, SIMART STEPHANE, SME, TAUBERT CLAUDE, THOMAS-BLONDEL ANNE-MARIE, TRIGAULT MARIANNE, UZAN MICHAEL, VALMALLE CEDRIC, VALMALLE ELISABETH, VAN CLEEF JEAN FRANCOIS, VIGNIER LEA, WANG XIAOYAN, WITAS, 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 : 2351/2351

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

ELECTION DU OU DES SCRUTEUR(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.

Monsieur de HAUT DE SIGY, n'ayant pas donné son accord pour être scrutateur, ce point est nul et non avenue.

DÉCISION 2.2

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

Monsieur MAZAS, n'ayant pas donné son accord pour être scrutateur, ce point est nul et non avenue.

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 : 2351/2351

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

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 2019/2020
(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 433 288,35 € (soit 418 908,30 € pour les dépenses courantes et 14 380,05 € 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.

Les frais postaux de l'assemblée générale de mars d'un montant de 611,04 € seront reconstitués sur les comptes 2020/2021.

Sont considérés comme défaillants : 153/2351, **LESUR LIONEL**, **ZARGHAM NAHID**,

S'abstient : 157/2351, **DE HAUT DE SIGY EDME**,

Vote Contre : 135/2041, **HU EXELMANS**,

Votent Pour : 1906/2041

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

QUITUS DE GESTION AU SYNDIC
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

6ÈME DÉCISION

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

Compte tenu de la demande du conseil syndical et en accord avec le syndic, cette décision est considérée comme sans objet.

AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2020/2021*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***7ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours, des dépenses réelles de l'exercice 2019/2020 et de l'avis du conseil syndical, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 435 480,00 € dont le détail est présenté dans les tableaux de synthèse joints aux comptes de l'exercice écoulé.

Est considéré comme défaillant : 1/2351, LESUR LIONEL,

S'abstient : 152/2351, ZARGHAM NAHID,

Votent Contre : 196/2198, HU EXELMANS, MAISSANT THIERRY,

Votent Pour : 2002/2198

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

VOTE DU BUDGET DE L'EXERCICE 2021/2022*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***8ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2021/2022 à la somme de 435 480,00 €, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020/2021 pour tenir compte des charges réellement enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 2021/2022 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.

Est considéré comme défaillant : 1/2351, LESUR LIONEL,

S'abstient : 152/2351, ZARGHAM NAHID,

Votent Contre : 196/2198, HU EXELMANS, MAISSANT THIERRY,

Votent Pour : 2002/2198

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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)***9ÈME 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 2020/2021 .
Les sommes correspondantes, soit 21 774,00 € seront appelées selon les millèmes 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.

Sont considérés comme défaillants : 136/2351, HU EXELMANS, LESUR LIONEL,

S'abstient : 218/2351, DE HAUT DE SIGY EDME, MAISSANT THIERRY,

Votent Contre : 152/1997, ZARGHAM NAHID,

Votent Pour : 1845/1997

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

POINT SUR LES PROCÉDURES RECouvreMENT DE CHARGES**10 INFORMATION**

SCI SME : Mise en place de la vente par adjudication des lots n°132, 184 et 241 appartenant à la SCI SME

M. KARIM : Audience du 14/01/21 renvoyée au 10/06/21 devant le tribunal judiciaire de Paris pour clôture et plaidoirie. A ce jour aucun avocat ne s'est constitué dans l'intérêt de M. KARIM. La cabinet Cassel lui signifiera des conclusions d'actualisation en vue de cette prochaine audience pour tenir compte des appels de charges intervenus depuis la délivrance de l'assignation.

INFORMATION SUR L'IMMEUBLE EN COURS DE CONSTRUCTION DE LA SCCV 69 PARIS EXELMANS**11 INFORMATION**

L'assemblée générale, prend note que le promoteur Erisma a finalisé la première phase concernant le curage et la préparation du chantier.

RATIFICATION DES TRAVAUX URGENT CONCERNANT L'ARMOIRE ELECTRIQUE*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***12ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, connaissance prise du caractère urgent, ratifie les travaux réalisés par SETEMI concernant la fourniture et l'installation de l'armoire électrique vétuste de la sous station eau chaude pour un montant de 17 920,35 euros TTC selon facture jointe à la convocation. Ce montant, soit la somme de 17.920,35 €, sera appelé selon la répartition prévue pour les charges chauffage, le 01/07/21.

S'abstient : 148/2411, ZARGHAM NAHID,

Votent Contre : 148/2263, HU EXELMANS,

Votent Pour : 2115/2263

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

TRAVAUX DE SECURITE ET AMELIORATION DE FONCTIONNEMENT DES ASCENSEURS*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***13ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis M2S joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de sécurité et amélioration de fonctionnement des ascenseurs principaux (57 bis 65 et 67) pour un montant total de par l'entreprise M2S pour un montant de 113.817,00 € TTC.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion de ces travaux sont fixés selon le barème suivant :

Gestion administrative et financière des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

3,00 % H.T. de	1,00 € à	50 000,00 €
2,50 % H.T. de	50 001,00 € à	350 000,00 €
2,00 % H.T. de	350 001,00 € à	500 000,00 €
1,80 % H.T. de	500 001,00 € à	+

Soit un montant T.T.C. de 3404,1 €

Gestion technique des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

3,00 % H.T. de	1,00 € à	50 000,00 €
2,50 % H.T. de	50 001,00 € à	350 000,00 €
2,00 % H.T. de	350 001,00 € à	500 000,00 €
1,80 % H.T. de	500 001,00 € à	+

Soit un montant T.T.C. de 3120,43 €

Ces montants, soit la somme de 120341,53 €, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges ascenseurs, le 1er juillet 2021

Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante : été 2021 .

Le conseil syndical n'ayant pas été consulté pour mettre à l'ordre du jour cette résolution et ayant demandé à ce qu'elle soit retirée, cette résolutions est considérée comme sans objet.

FOURNITURE ET POSE DE COUVERTINES FACADE RUE*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***14ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles du devis SEGUIN LEVY joint à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de fourniture et pose de couvertines façade rue par les appartements pour un budget maximum de 72592,52 € TTC.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion de ces travaux sont fixés selon le barème suivant :

Gestion administrative et financière des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

3,00 % H.T. de	1,00 € à	50 000,00 €
2,50 % H.T. de	50 001,00 € à	350 000,00 €

Soit un montant T.T.C. de 1187,88 € (ramené à titre commercial 1,5 % HT)

Gestion technique des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

3,00 % H.T. de	1,00 € à	50 000,00 €
2,50 % H.T. de	50 001,00 € à	350 000,00 €

Soit un montant T.T.C. de 1088,89 € (ramené à titre commercial 1,5 % HT)

Ces montants, soit la somme de 74.869,25 €, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges CHARGES GENERALES, les 1er juillet 2021 et 1er octobre 2021.

Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante : septembre/octobre 2021

Sont considérés comme défaillants : 708/2351, CAULA, CAULA CATHERINE, CAULA CATHERINE, CAULA JP, DE HAUT DE SIGY EDMÉ, KEBAILI SABRINA, LESUR LIONEL, MAZAS DOMINIQUE, MEYER ALAIN, VANNEROT HENRI,

S'abstiennent : 289/2351, BOCLE ALBERT, DUTHUILLE M,

Votent Contre : 622/1354, DICHY JOSEPH, HU EXELMANS, MAISSANT THIERRY, MORICE CLAUDE, PRADINES MARIE SYLVIE, ZARGHAM NAHID,

Votent Pour : 732/1354

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

DELEGATION DE POUVOIR AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL POUR RETENIR L'ENTREPRISE CHARGÉE D'EFFECTUER LES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE DE COUVERTINES FACADE RUE. FIXATION DU MONTANT MAXIMUM DE LA DEPENSE, HORS BUDGET PREVISIONNEL*(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)***15ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic et au conseil syndical pour décider de l'entreprise chargée de réaliser les travaux de fourniture et pose de couvertines façade rue par les appartements dans le cadre d'une dépense hors budget prévisionnel, de 72593 € maximum .

Sont considérés comme défaillants : 934/10000, CAULA, CAULA JP, DE HAUT DE SIGY EDMÉ, DUTHUILLE M, KEBAILI SABRINA, MAZAS DOMINIQUE, MEYER ALAIN, VANNEROT HENRI, ZARGHAM NAHID,

Votent Contre : 651/10000, BOCLE ALBERT, DICHY JOSEPH, HU EXELMANS, MAISSANT THIERRY, MORICE CLAUDE, PRADINES MARIE SYLVIE,

Votent Pour : 766/10000

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DU SOL DU PARKING

16 INFORMATION

Projet réfection du parking.

Depuis la construction de l'immeuble 1977, aucune réfection du revêtement de sol en résine n'a été réalisée.

Dans le cadre de la réfection du parking nous distinguons:

La partie circulation du parking et la partie place parking pour véhicule.

D'après les plans, la surface de la partie circulation représente 60 % de la totalité et la partie place de parking 40% de la surface totale approximative de 3600 m²

La première étape de la réfection du parking est le nettoyage dans sa totalité (circulation et place).

L'état du sol des places de parking est inégal, mais nous notons que la plupart est convenable.

Les dommages de type fissure et manque de peinture de sol sont sur la partie circulation de parking.

Nous avons actuellement deux devis pour la réfection du parking un devis de l'entreprise Vinci Facilities et un autre devis de l'entreprise AS DECORATION (prestataire du promoteur Franco Suisse.)

Concernant la partie du sol place de parking, suivant les devis nous sommes entre 28,30 euros et 56 euros du m². Exemple pour un parking de 18 m² il faut compter entre 504,00 euros et 1000,00 euros suivant l'entreprise.

La réfection de sol dans un parking demande une organisation pour les véhicules et un mode opératoire précis ainsi qu'un planning détaillé. La réalisation de ce type de chantier se fait l'été.

TRAVAUX DE REFECTION DU SOL PARKING

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

17ÈME DÉCISION

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis AS DECORATION et VINCI FACILITIES joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de réfection du revêtement du sol (résine) sur les parties communes du parking et les places de parking pour un budget maximum de 241 972,69 € TTC.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion de ces travaux sont fixés selon le barème suivant :

Gestion administrative et financière des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

3,00 % H.T. de	1,00 € à	50 000,00 €
2,50 % H.T. de	50 001,00 €	à 350 000,00 €

Soit un montant T.T.C. de 6 898,87 €

Ces montants, soit la somme de 248 871,56 €, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges CHARGES GÉNÉRALES, les 01/07/21 et le 01/10/21

Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante : septembre / octobre 2021 (8/10 semaines de travaux)

Le conseil syndical n'ayant pas été consulté pour mettre à l'ordre du jour cette résolution et ayant demandé à ce qu'elle soit retirée, cette résolution est considérée comme sans objet.

Votent Pour : 2351/2351

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées ces

copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

DELEGATION DE POUVOIR AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL POUR DECIDER DE L'ENTREPRISE CHARGEE DE REALISER LE PROJET DE REFECTION REVETEMENT DE SOL PARKING

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

18ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic et au conseil syndical pour décider de l'entreprise chargée de réaliser le projet de réfection revêtement de sol parking dans le cadre d'une dépense hors budget prévisionnel, de 241 972,69 € TTC. € maximum.

Le conseil syndical n'ayant pas été consulté pour mettre à l'ordre du jour cette résolution et ayant demandé à ce qu'elle soit retirée, cette résolutions est considérée comme sans objet.

Votent Pour : 2351/10000

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

UTILISATION DU FONDS DE TRAVAUX (LOI ALUR)

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

19ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'utiliser le fonds travaux s'élevant à la date de ce jour à 115 842,57 euros, afin de financer tout ou partie des travaux votés aux résolutions n° 13 et / ou 14 et / ou 17.

Sont considérés comme défaillants : 210/10000, KEBAILI SABRINA, LESUR LIONEL, MAZAS DOMINIQUE,

S'abstiennent : 261/10000, LAROCHE JEAN, ZARGHAM NAHID,

Votent Contre : 284/10000, DICHY JOSEPH, HU EXELMANS,

Votent Pour : 1596/10000

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

VOTE DES MODALITES D'AFFECTATION DU PRODUIT DE LA MISE A DISPOSITION DE LA SALLE DE REUNION DU SYNDICAT POUR LA PERIODE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

20ÈME DÉCISION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que la somme pour la mise à disposition de la salle de réunion du syndicat du 01/10/2019 au 30/09/2020 soit 20.400,00 € sera affectée sur le fonds travaux ALUR.

En cas de vote négatif, cette somme de 20.400 € sera recreditée sur l'appel de fonds du 1er juillet 2021.

Sont considérés comme défaillants : 304/2351, LESUR LIONEL, MAZAS DOMINIQUE, ZARGHAM NAHID,



Votent Contre : 625/2047, ASTARTE, DICHY JOSEPH, HU EXELMANS, LAROCHE JEAN, PRADINES MARIE SYLVIE,

Votent Pour : 1422/2047

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

AUTORISATION A DONNER A MONSIEUR ET MADAME GEMAYEL AFIN DE REALISER DES TRAVAUX DE CREATION D'UNE VERANDA AVEC OUVERTURE DE BAIE VITREE SELON PROJET JOINT (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

21ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, en application de l'article 25 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 Monsieur et Madame GEMAYEL, propriétaires du lot n°156 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 Monsieur et Madame GEMAYEL, 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 Monsieur et Madame GEMAYEL 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 Monsieur et Madame GEMAYEL.
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Monsieur et Madame GEMAYEL 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.

Sont considérés comme défaillants : 66/10000, LESUR LIONEL, MAISSANT THIERRY, VANNEROT HENRI,

S'abstiennent : 275/10000, ASTARTE, LAROCHE JEAN,

Votent Pour : 2010/10000

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

INFORMATION SUR L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN

22 INFORMATION

L'article 59 de la Loi ELAN dispose que :
"Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les nouvelles

dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. À cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés".

Il s'agit donc de mettre en conformité les stipulations du règlement de copropriété avec les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application, et non pas de modifier ou d'améliorer les stipulations légales au regard de ces textes.

À cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour l'assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.

La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Il n'est pas prévu de sanction spécifique en cas de non-respect de cette obligation mais si le règlement de copropriété comporte des clauses illégales, il existera clairement une insécurité juridique lors du vote de certaines résolutions, notamment celles votant des travaux.

Il ressort de ces dispositions, qu'il ne peut pas y avoir de parties communes spéciales si elles ne sont pas expressément indiquées dans le règlement de copropriété et qu'une grille de répartition de charges spéciales doit obligatoirement s'appuyer sur des parties communes spéciales correspondantes (sauf pour les équipements et services collectifs visés par le premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Ces articles consacrent également le caractère réel du droit de jouissance, qui restera attaché au lot et l'obligation de désignation expresse des parties communes à jouissance privative au sein du règlement de copropriété.

Le syndic proposera dans un premier temps au conseil syndical de faire auditer le règlement de copropriété pour déterminer si sa mise à jour est obligatoire, notamment eu égard aux dispositions de articles 6-2, 6-3 et 6-4 dans la loi du 10 juillet 1965, dont le coût restera marginal et dans la capacité de décision du conseil syndical.

Ce rapport permettra de :

- Analyser les clauses absentes et/ou illicites,
- Vérifier la nécessité ou non de réaliser une mise à jour du règlement de copropriété.

Dans un second temps, et en fonction du résultat du rapport, il sera alors proposé de mettre à jour ou non le règlement de copropriété, nécessitant l'intervention d'un juriste mais également d'un notaire pour la publication au bureau des hypothèques, a minima pour la mise en conformité du règlement de copropriété restreinte, à savoir limitée à la création de parties communes spéciales en application de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour l'adaptation globale des stipulations du règlement de copropriété avec les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par les lois ALUR et ELAN, et son décret d'application.

S'agissant par ailleurs de la mise en conformité du règlement de copropriété liée à un droit de jouissance privative sur les parties communes, le Syndicat des copropriétaires se doit de missionner un géomètre-expert pour définir précisément les parties communes à jouissance privative et établir un modificatif. Il en est de même pour la vérification et la modification des grilles de répartition des charges, qui nécessite également l'intervention d'un géomètre-expert.

VIE DE L'IMMEUBLE**23 INFORMATION**

L'assemblée générale prend note qu'une étude est en cours concernant le projet emplacement vélo.

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30. Et de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, signé en séance par les membres du bureau.

PRÉSIDENT**SCRUTATEUR(S)****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."