



## GESTION DE COPROPRIÉTÉS & DE BIENS LOCATIFS

- 23 rue Davy, 75017 PARIS
  - 52 rue Klock, 92110 CLICHY
- T. 01 55 90 52 00  
www.oliade.fr

OLLIADÉ SARL • RCS NANTERRE 507 801 488 • SIÈGE SOCIAL 52 RUE KLOCK, 92110 CLICHY • contact@oliade.fr  
CARTE PROFESSIONNELLE 9201 2018 000 045 308 • GARANTIE FINANCIÈRE GALIAN, 89 RUE DE LA BOËTIE, 75008 PARIS

 **Copropriété** : ASL FLANDRES SUD

 **Copropriétaire** : SCI THOMAS MICHEL

 **Suivi par** : François MULLER

 **Téléphone** : 01.55.90.58.65

 **Mail** : francois.muller@oliade.fr

SCI THOMAS MICHEL  
9 Impasse les Hauts de Serignan  
34410 SERIGNAN

**Envoi du Procès Verbal d'Assemblée Générale**      PARIS, le 17/09/2024

### PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Veuillez trouver ci-joint le Procès verbal de l'**Assemblée Générale ORDINAIRE** du 17/09/2024.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.

#### VOTRE SYNDIC

- Assemblées générales : **OPTEZ** pour les avis électroniques  
<https://www.oliade.com/aviselectroniques>
- **OPTEZ** pour le **paiement en ligne** ; possibilité de prélèvement automatique avec mensualisation.

**Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 17/09/2024 à 11h00**  
pour la copropriété ASL FLANDRES SUD  
située au Rue de Kabylie - 75019 Paris 75019 PARIS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **OLLIADÉ** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **C/O RIVP** au **100 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS** sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 2. Election du premier scrutateur** - Majorité simple (Art. 24)
- 3. Election du second scrutateur** - Majorité simple (Art. 24)
- 4. Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 5. Rapport d'activité du Comité Syndical** - Sans majorité
- 6. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 2021** - Majorité simple (Art. 24)
- 7. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 2022** - Majorité simple (Art. 24)
- 8. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 2023** - Majorité simple (Art. 24)
- 9. Quitus au Président d'ASL** - Majorité simple (Art. 24)
- 10. Désignation du Président d'ASL** - Majorité absolue (Art. 25)
- 11. Election des membres du comité syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 12. Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel** - Majorité simple (Art. 24)
- 13. Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
- 14. Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire** - Majorité simple (Art. 24)
- 15. Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire** - Majorité simple (Art. 24)
- 16. Modalités de contrôle des comptes** - Majorité simple (Art. 24)
- 17. Point sur les procédures en cours** - Majorité simple (Art. 24)
- 18. Mission complémentaire bureau d'études fluides** - Majorité simple (Art. 24)
- 19. Questions diverses** - Sans majorité

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

**Copropriétaires présents sur le premier vote :** RIVP AGENCE BUTTES CHAUMONT (43), SCI THOMAS MICHEL (31)

Soit **2 / 3** copropriétaires, représentant **74 / 100** tantièmes.

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :** SEQENS (26)

Soit **1 / 3** copropriétaires, représentant **26 / 100** tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 3 copropriétaires sur 3 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 100 / 100 tantièmes.

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

<b>1</b>	<b>Election du Président de séance</b>	VOTE
----------	--	------

Clé répartition : Clé vote AG (004)

[ ! ] Résolution amendée

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance, M. Petra, RIVP

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	2 / 2 cp 2 / 2 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 2 cp 0 / 2 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta	<b>DEFAIL.</b>	1 cp 1 ta
-------------	----------------------	---------------	----------------------	--------------	--------------	----------------	--------------

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

Votes défailants : SEQENS (1)

<b>2</b>	<b>Election du premier scrutateur</b>	VOTE
----------	---------------------------------------	------

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance, M. Thomas Thibault, SCI Michel Thomas

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	3 / 3 cp 3 / 3 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 3 cp 0 / 3 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	----------------------	---------------	----------------------	--------------	--------------

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

<b>3</b>	<b>Election du second scrutateur</b>	VOTE
----------	--------------------------------------	------

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas désigner de second scrutateur.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	3 / 3 cp 3 / 3 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 3 cp 0 / 3 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	----------------------	---------------	----------------------	--------------	--------------

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

<b>4</b>	<b>Election du secrétaire de séance</b>	VOTE
----------	---	------

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet OLLIADE représenté par Monsieur Hess

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	3 / 3 cp 3 / 3 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 3 cp 0 / 3 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	----------------------	---------------	----------------------	--------------	--------------

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

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Sans majorité

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

## 6 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 2021

VOTE

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de 33 496.45 €.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 3 cp 2 / 3 ta	CONTRE	1 / 3 cp 1 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Ont voté contre : SCI THOMAS MICHEL (1)

## 7 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année 2022

VOTE

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de 36.427,50 €.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 3 cp 2 / 3 ta	CONTRE	1 / 3 cp 1 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Ont voté contre : SCI THOMAS MICHEL (1)

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de 48.490,79 €.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 3 cp 2 / 3 ta	CONTRE	1 / 3 cp 1 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Ont voté contre : SCI THOMAS MICHEL (1)

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'assemblée générale, informée des actes accomplis par le Président d'ASL pendant l'exercice arrêté au 31/12/2023, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 3 cp 2 / 3 ta	CONTRE	1 / 3 cp 1 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Ont voté contre : SCI THOMAS MICHEL (1)

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité absolue (Art. 25)

**Résolution** : Contrat Joint à la convocation.- désigne comme Président d'ASL

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de 10.700 euros HT / 12.840 euros TTC.

L'assemblée générale désigne le Président de Séance pour signer le mandat de Présidence d'ASL adopté au cours de la présente réunion.

L'assemblée générale désigne Olliade comme Syndic, Titulaire de la Carte Professionnelle N° 9201-2018-000-035-308 délivrée par la Chambre de Commerce de Paris Ile-de-France, RCS 507 801 488, garantie financière assurée par la GALIAN.

Le Président d'ASL est nommé jusqu'au 30/09/2025 conformément aux termes de son contrat.

Il est procédé à un vote

POUR	3 / 3 cp 3 / 3 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 3 ta	ABST.	0 / 3 cp 0 / 3 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	----------------------

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

11	Election des membres du comité syndical	ELEC
----	---	------

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité absolue (Art. 25)

**Proposition(s)** : RIVP AGENCE BUTTES CHAUMONT, SEQENS, M. Fimiez, SCI THOMAS MICHEL Contact : THOMAS Thiébault

**Résolution** : L'assemblée générale désigne en qualité de membres du comité syndical ci-dessous énoncés :

Le vote se fait candidature par candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du comité syndical, les membres individuellement élus ci-après.

Les membres du comité syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

La mission du comité syndical prendra fin à la prochaine Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes arrêtés au N+1.

Il est procédé à un vote pour RIVP AGENCE BUTTES CHAUMONT

POUR	3 / 3 cp 3 / 3 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 3 ta	ABST.	0 / 3 cp 0 / 3 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	----------------------

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

Il est procédé à un vote pour SEQENS, M. Fimiez

POUR	3 / 3 cp 3 / 3 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 3 ta	ABST.	0 / 3 cp 0 / 3 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	----------------------

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

Il est procédé à un vote pour SCI THOMAS MICHEL Contact : THOMAS Thiébault

POUR	3 / 3 cp 3 / 3 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 3 ta	ABST.	0 / 3 cp 0 / 3 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	----------------------

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

12	Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel	VOTE
----	---	------

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : Le Président d'ASL rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 43.600 € a déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (annexe comptable n°3, colonne n+1).

L'Assemblée Générale décide d'ajuster le budget 2024 à 49.000 euros, à l'identique du budget n+2 joint à la convocation.

Il est procédé à un vote

POUR	3 / 3 cp 3 / 3 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 49.000 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

*Il est procédé à un vote*

POUR	3 / 3 cp 3 / 3 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré fixe le montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Comité Syndical est obligatoire, à la somme de 3.000 euros HT.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 2 cp 2 / 2 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 2 ta	ABST.	1 cp 1 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Se sont abstenus : SCI THOMAS MICHEL (1)

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire, à 6.000 euros HT.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 2 cp 2 / 2 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 2 ta	ABST.	1 cp 1 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Se sont abstenus : SCI THOMAS MICHEL (1)

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'Assemblée Générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du Comité Syndical prévue à cet effet. Cette consultation s'effectuera en complète dématérialisation.

Le Président d'ASL rappelle que cette consultation peut être réalisée en continu par le conseil syndical sur le site Web du syndic ([www.oliade.fr](http://www.oliade.fr)).

Lorsqu'un membre voudra consulter les comptes en dehors de la (ou les) date(s) prévue(s), il prendra à sa charges les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 2 cp 2 / 2 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 2 ta	ABST.	1 cp 1 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Se sont abstenus : SCI THOMAS MICHEL (1)

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : L'ASL a été appelée à participer dans la conciliation préalable entamée dans le cadre de la procédure judiciaire entre la SCI Michel Thomas et son locataire. Maître Vincent Loir a été missionné pour la défense des intérêts de l'ASL.

L'assemblée en prend acte et décide que le coût correspondant sera impacté sur le budget ordinaire de l'ASL.

*Il est procédé à un vote*

POUR	2 / 3 cp 2 / 3 ta	CONTRE	1 / 3 cp 1 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Ont voté contre : SCI THOMAS MICHEL (1)

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Majorité simple (Art. 24)

**Résolution** : Conformément à ce qui a été demandé lors de l'assemblée générale antérieure concernant les travaux collecteurs, B3E a émis une proposition de mission complémentaire concernant le poste eau, réseaux parking et poste de relevage; mission jointe à la convocation pour un montant de 3.200 euros HT.

L'assemblée ratifie ladite mission complémentaire et décide que le coût correspondant sera imputé sur le budget ordinaire de l'ASL Flandres Sud.

*Il est procédé à un vote*

POUR	3 / 3 cp 3 / 3 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 3 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	--------------

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

Clé répartition : Clé vote AG (004)

Sans majorité

**Résolution** : Dont points selon email SCI Michel Thomas joint à la convocation.*Il est procédé à un vote*

POUR	1 / 1 cp 1 / 1 ta	CONTRE	0 / 1 cp 0 / 1 ta	ABST.	2 / 1 cp 2 / 1 ta
------	----------------------	--------	----------------------	-------	----------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article Sans majorité****Se sont abstenus** : RIVP AGENCE BUTTES CHAUMONT (1), SCI THOMAS MICHEL (1)

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 17/09/2024 à 11:54.

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

Fait dans la salle C/O RIVP au 100 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS.

**Président**

**Scrutateur(s)**

**Secrétaire**

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

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30