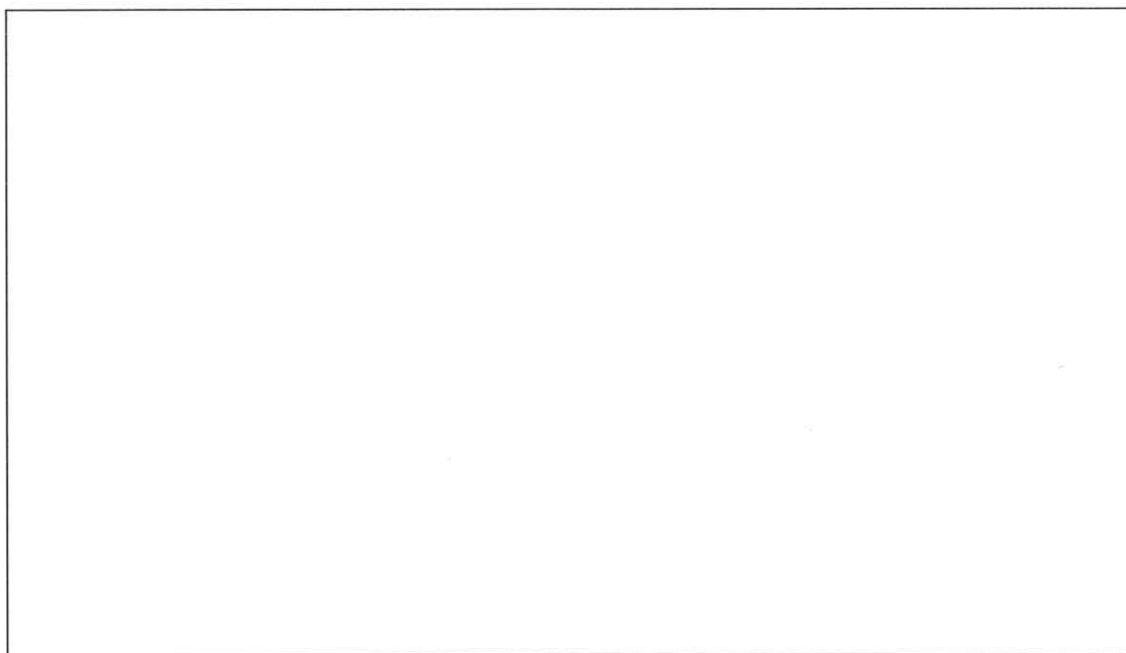


**RESIDENCE RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON
119/127 AVENUE DE FLANDRE 198 RUE DE CRIMEE-
75019 PARIS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 16 mars 2022**



Handwritten signature in blue ink.



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : NIKOLIC DAVID
- dnikolic@citya.com -

Comptable : YOBOUET SAMAECKEN
- syobouet@citya.com -

Assistante : BERNABEU BERENGERE
- bbernabeu@citya.com -

Négociateur Transaction : PEIXOTO MARCO
- mpeixoto@citya.com -

Le mercredi 16 mars 2022 à 18h00, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON 119/127 AVENUE DE FLANDRE 198 RUE DE CRIMEE- 75019 PARIS se sont réunis SALLE CEZANE 9 RUE DE JOINVILLE 75019 PARIS en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA PECORARI, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PECORARI est représenté par NIKOLIC DAVID.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 9 copropriétaires sur 19 sont présents ou valablement représentés et représentent 1554 tantièmes / 2956 tantièmes.

S.C.I 2LF (186) - Monsieur ARLAIS PIERRE OLIVIER (163) - MONSIEUR DART ANTHONNE (57) - Madame LAHMI GABY (125) - Monsieur LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183) - Monsieur MENAGER ALAIN (143) - Mademoiselle RABAS SYLVIANE (130) - RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432) - Monsieur SILLARD JEAN-MICHEL (135) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Madame BALTIA SOUFIA (121), M. et Mme BY SOPHEAVIT (127), M. ou Mme CHEN YUCONG (137), Madame FERRO ANTONIA (172), M. et Mme HADDAG (176), Monsieur LONGUEPÉE FRANCIS (1), Madame PEIGNELIN PASCALE (132), M. ou Mme TIEU LIV (167), M. ou Mme WENG YOUNG OU MELLE WENG (179), M. ou Mme YAPAR AZMI (190),

représentant 1402 tantièmes / 2956 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit : Madame RABAS.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1554 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1554 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 1554 tantièmes / 1554 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1554 tantièmes / 1554 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

M LAROCHE

PAS D'AUTRE CANDIDAT

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1554 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1554 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 1554 tantièmes / 1554 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1554 tantièmes / 1554 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : BALTIA SOUFIA (121) (18:31:00) -

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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 01/01/2020 au 31/12/2020, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 17.644,12 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 143 tantièmes / 1675 tantièmes.
MENAGER ALAIN (143),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 163 tantièmes / 1675 tantièmes.
ARLAIS PIERRE OLIVIER (163),

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 1369 tantièmes / 1675 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1369 tantièmes / 1532 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2020.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 143 tantièmes / 1675 tantièmes.
MENAGER ALAIN (143),

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 779 tantièmes / 1675 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 753 tantièmes / 1675 tantièmes.
2LF (186), RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432), SILLARD JEAN-MICHEL (135),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 779 tantièmes / 1532 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA IMMOBILIER PECORARI, SARL au capital de 1 344 255.00 EUROS,

Ayant son siège social à l'adresse suivante : 9 rue de Joinville - 75019 PARIS

Représentée par Luc MIEGEVILLE, en qualité de Directeur.

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro FR 75 411 301 039 00086 et dont le numéro unique d'identification est 411 301 039.

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

- Titulaire de la carte professionnelle CPI 7501 2016 000 014 175 délivrée par la Chambre de Commerce d'Ile de France,

- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 120 137 405, auprès de COVEA RISKS, 19-21 Allée de l'Europe 92110 CLICHY.

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01.01.2015 auprès de CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX), à hauteur de 10.000.000,00€

- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 14003425.

- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 14/03/2022 pour se terminer le 14/03/2023.

La mission, les honoraires (1.583,33€ ANNUELS soit 1.900,00 €EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 614 tantièmes / 2956 tantièmes.

ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), LAHMI GABY (125), LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183), MENAGER ALAIN (143),

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 1061 tantièmes / 2956 tantièmes.

2LF (186), BALTIA SOUFIA (121), DART ANTHONE (57), RABAS SYLVIANE (130), RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432), SILLARD JEAN-MICHEL (135),

La résolution (article 25) ayant obtenu **1061 tantièmes / 2956 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1675 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 614 tantièmes / 1675 tantièmes.

ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), LAHMI GABY (125), LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183), MENAGER ALAIN (143),

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 1061 tantièmes / 1675 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 1061 tantièmes / 1675 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale reconnaît que ce budget (détaillé par poste de dépenses) élaboré par le syndic était joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le montant de ce budget prévisionnel à la somme de 24.000,00€EUROS pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 143 tantièmes / 1675 tantièmes.

MENAGER ALAIN (143),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1675 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 1532 tantièmes / 1675 tantièmes.

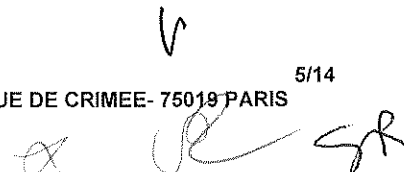
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 1532 tantièmes / 1532 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

PAS DE CANDIDATURE



RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1.000,00EUROS TTC.

RESOLUTION SANS OBJET DU FAIT DU VOTE PRECEDENT

RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.000,00EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

RESOLUTION SANS OBJET DU FAIT DU VOTE PRECEDENT

RESOLUTION N°11: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 1.200,00EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 1.200,00EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 2956 tantièmes.
BALTIA SOUFIA (121), LAHMI GABY (125), RABAS SYLVIANE (130),

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 1299 tantièmes / 2956 tantièmes.
2LF (186), ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), DART ANTHONE (57), LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183), MENAGER ALAIN (143), RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432), SILLARD JEAN-MICHEL (135),

La résolution (article 25) ayant obtenu **1299 tantièmes / 2956 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1675 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1675 tantièmes.
BALTIA SOUFIA (121), LAHMI GABY (125), RABAS SYLVIANE (130),

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 1299 tantièmes / 1675 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1299 tantièmes / 1675 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs

Devis joints à la convocation des entreprises : KONE (34.990,00€ HT) - M2S (32.500,00€ HT) - MCA (33.808,00€ HT) - CEPA (34.995,00€ HT) - OTIS (47.350,00€ HT) - PAS (35.120,00€ HT).

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

LA MISE EN CONFORMITE ET LA MODERNISATION COMPLETE DES ASCENSEURS

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

Par la société M2S pour un montant HT de 32.500,00€ soit un montant TTC de 35.750,00€

Le contrat d'entretien est au coût de 1.560,00€ HT par an.

Par la société KONE pour un montant HT de 34.990,00€ soit un montant TTC de 38.489,00€

Le contrat d'entretien est au coût de 1590€ HT par an dont la première année est offerte.

Par la société MCA pour un montant HT de 33.808,00€ soit un montant TTC de 37.188,80€

Le contrat d'entretien est au coût de 2.275,00€ HT par an

Par la société CEPA pour un montant HT de 34.995,00€ soit un montant TTC de 38.494,50€

Le contrat d'entretien est au coût de 1.758,00€ HT par an

Par la société OTIS pour un montant HT de 47.350,00€ soit un montant TTC de 52.085,00€

Le contrat d'entretien est au coût de 1.630,80€ HT par an

Par la société PAS pour un montant HT de 35.120,00€ soit un montant TTC de 38.632,00€

Le contrat d'entretien est au coût de 1.636,36€ HT par an

RESOLUTION N°12 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs**PROPOSITION DE LA SOCIETE M2S Article 24**

Devis joint à la convocation l'entreprise : M2S (32.500,00€ HT)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

LA MISE EN CONFORMITE ET LA MODERNISATION COMPLETE DES ASCENSEURS

Les fonds sont appelés par quart exigible le 1/10/2022, le 01/10/2022, le 01/08/2022 et le 01/10/2022.

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée:

Par la société M2S pour un montant HT de 32.500,00€ soit un montant TTC de 35.750,00€.

Le contrat d'entretien est au coût de 1.560,00€ HT par an.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 2116 tantièmes / 5307 tantièmes.
2LF (819), MENAGER ALAIN (706), SILLARD JEAN-MICHEL (591),

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 3191 tantièmes / 5307 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3191 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°12 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs**PROPOSITION DE LA SOCIETE KONE Article 24**

Devis joint à la convocation par l'entreprise : KONE (34.990,00€ HT)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

LA MISE EN CONFORMITE ET LA MODERNISATION COMPLETE DES ASCENSEURS

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée:

Par la société KONE pour un montant HT de 34.990,00€ soit un montant TTC de 38.489,00€.

Le contrat d'entretien est au coût de 1590€ HT par an dont la première année est offerte.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 3782 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 1525 tantièmes / 5307 tantièmes.
2LF (819), MENAGER ALAIN (706),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3782 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°12 c: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs

PROPOSITION DE LA SOCIETE MCA Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise : MCA (33.808,00€ HT)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

LA MISE EN CONFORMITE ET LA MODERNISATION COMPLETE DES ASCENSEURS

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée :

Par la société MCA pour un montant HT de 33.808,00€ soit un montant TTC de 37.188,80€.

Le contrat d'entretien est au coût de 2.275,00€ HT par an

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°12 d: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs

PROPOSITION DE LA SOCIETE CEPA Article 24

Devis joint à la convocation l'entreprise : CEPA (34.995,00€ HT)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

LA MISE EN CONFORMITE ET LA MODERNISATION COMPLETE DES ASCENSEURS

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée :

Par la société CEPA pour un montant HT de 34.995,00€ soit un montant TTC de 38.494,50€.

Le contrat d'entretien est au coût de 1.758,00€ HT par an

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°12 e: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs

PROPOSITION DE LA SOCIETE OTIS Article 24

Devis joint à la convocation l'entreprise : OTIS (47.350,00€ HT)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

LA MISE EN CONFORMITE ET LA MODERNISATION COMPLETE DES ASCENSEURS

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée:

Par la société OTIS pour un montant HT de 47.350,00€ soit un montant TTC de 52.085,00€.

Le contrat d'entretien est au coût de 1.630,80€ HT par an

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°12 f: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs

PROPOSITION DE LA SOCIETE PAS Article 24

Devis joint à la convocation l'entreprise: PAS (35.120,00€ HT).

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

LA MISE EN CONFORMITE ET LA MODERNISATION COMPLETE DES ASCENSEURS

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée:

Par la société PAS pour un montant HT de 35.120,00€ soit un montant TTC de 38.632,00€.

Le contrat d'entretien est au coût de 1.636,36€ HT par an

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307

h

AD 

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Mission à confier à la société ABMS, bureau d'étude spécialisé en ascenseurs pour le marché travaux et le suivi des travaux. Article 24

L'assemblée générale décide de confier à la société ABMS, bureau d'étude spécialisé en ascenseurs pour le marché travaux et le suivi des travaux.

La mission de la société est division en trois points:

- un réunion précisant la mission pour un montant HT de 133,00€ soit un montant TTC de 146,30€.
- le marché travaux : Cette prestation intervient suite à une consultation de prestataires en vue de travaux de mise en conformité, modernisation d'ascenseur et au choix d'un prestataire réalisé par le syndicat des copropriétaires avec l'assistance d'ABMS Conseil (rédaction d'un document de marché de travaux qui reprend) pour un montant HT de 490,00€ soit un montant TTC de 539,00€.
- le suivi des travaux : garantit au syndicat des copropriétaires que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art, conformément au cahier des charges et dans le respect des plannings initiaux.

La prestation s'achève à l'issue de la réception finale faite avec le syndicat des copropriétaires pour un montant HT de 2.762,50€ soit un montant TTC de 3.315,00€.

L'assemblée générale précise que le coût de la mission, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 4.000,30 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Ascenseurs (clef 40).

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels 2 appels :

- 50% soit 2.000,15 EUROS exigible le 01/05/2022, 25% exigible le 01/04/2022
- 50% soit 2.000,15 EUROS exigible le 01/06/2022, 25% exigible le 01/06/2022
- 25% exigible le 01/08/2022

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes. 25% exigible le 01/10/2022

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5307 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : la mise en conformité et la modernisation complète des ascenseurs, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT soit du montant HT des travaux

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1675 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 489 tantièmes / 1675 tantièmes.
ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183), MENAGER ALAIN (143),

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 1186 tantièmes / 1675 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1186 tantièmes / 1675 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT. Article 24

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'assemblée générale des copropriétaires est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale du Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 706 tantièmes / 5307 tantièmes.
MENAGER ALAIN (706),

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 4601 tantièmes / 5307 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4601 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision de souscrire un emprunt à taux fixe auprès du CATP par l'intermédiaire d'API FINANCEMENT.
Article 24

L'Assemblée Générale confère à CITYA IMMOBILIER PECORARI, Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, tous pouvoirs à l'effet de :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,
- Recenser les copropriétaires qui consentent à souscrire à l'emprunt auprès de l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT dûment mandatée à cet effet. Le syndicat des copropriétaires retient l'offre d'une durée de 5 années au taux TAEG (Taux Annuel Effectif Global) de 2.44% et donne tout pouvoir au syndic pour la signature du mandat avec API FINANCEMENT,
- Transmettre par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT à l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU toutes informations nécessaires à l'envoi d'une proposition commerciale,
- Déléguer à l'organisme prêteur l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.
- Solliciter par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT un prêt auprès du CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des dépenses liées aux travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts. L'acceptation du financement est subordonnée à une étude de solvabilité réalisée par le CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU.
- Souscrire à un acte de cautionnement auprès du CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU afin que le syndicat n'ait pas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt,
- Subroger, d'ores et déjà le CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU dans ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Souscrire et accepter les conditions particulières et générales du contrat de prêt, d'en exécuter toutes les obligations, de déléguer au Crédit Agricole Touraine Poitou, établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement étant précisé que le remboursement se fera par prélèvement automatique sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, pour le seul montant de leur quote part de prêt correspondant au paiement des travaux.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5307 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 706 tantièmes / 5307 tantièmes.
MENAGER ALAIN (706),

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 4601 tantièmes / 5307 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4601 tantièmes / 5307 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Point d'information sur le ravalement de façade rue, cour et pignon.

L'assemblée générale vous informe que la Direction du Logement et de l'Habitat de la ville de Paris nous a adressé un courrier en date du 28 décembre 2021, afin de nous prévenir que la façade de votre immeuble nécessite la mise en propreté de ses façades.

Aussi, selon constatation en date du 06/12/2021 par un agent assermenté du service technique de l'habitat, cette façade est concernée par l'obligation décennale de ravalement.

A compter du 01/01/2023, il pourra vous être enjoint par arrêté municipal d'y procéder dans un délai de 6 mois.

C'est pourquoi, le cabinet d'architecte JM TROUVAT a constitué un appel d'offre auprès de plusieurs entreprises afin de prévoir ce ravalement pour la prochaine assemblée générale.

Les devis seront consultables auprès du syndic sur demande préalable au regard du volume important du dossier. Un résumé est toutefois joint à la convocation en annexe.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°18: Ratification de la convention ORANGE d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. Article 24

L'assemblée générale décide de ratifier la convention ORANGE d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Cette convention est gratuite et permet de pouvoir se raccorder à la fibre optique.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1675 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 135 tantièmes / 1675 tantièmes.
SILLARD JEAN-MICHEL (135),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 1540 tantièmes / 1675 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1540 tantièmes / 1675 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Décision de souscrire à l'adhésion de à l'ARC (Association des responsables de copropriété) suite à la demande de Monsieur ARLAIS Pierre. Article 24

L'assemblée générale décide de souscrire l'adhésion de l'ARC (Association des responsables de copropriété) pour un montant annuel de (en attente d'une proposition chiffrée)

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 325 tantièmes / 1675 tantièmes.
DART ANTHONE (57), LAHMI GABY (125), MENAGER ALAIN (143),

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 818 tantièmes / 1675 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 532 tantièmes / 1675 tantièmes.
2LF (186), ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 818 tantièmes / 1350 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Point d'information sur la suppression de la caméra posée par un copropriétaire dans les parties communes.

L'assemblée générale vous informe qu'il est interdit de poser des caméras dans les parties communes sans autorisation, un courrier a été adressé au copropriétaire concerné dans ce sens.

Le Syndic se rapprochera du responsable pour lui demander de la retirer

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°21: Point d'information sur le stockage des caddies dans le passage commun.

L'assemblée générale vous informe qu'il est strictement interdit de stocker des caddies dans le passage commun pour la société MONOPRIX.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins les tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H30

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

✓

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Président(e) de séance,



CITYA PECORARI

Directeur (trice),

SANDRA PENOT



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA PECORARI

Gestionnaire Copropriété,

JEROME TARLIER

