

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
14/10/2020

27/29 RUE DE LA DUEE
75020 PARIS

N° IMMATRICULATION : AC4877023

L'an deux mille vingt, le quatorze octobre à 18h30, les copropriétaires de la Résidence **SDC RUE LA DUEE** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic TRAGESTIM SAS, se sont réunis en assemblée générale TRAGESTIM SAS 10 RUE DE LA CHINE 75020 PARIS.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



MLLE TOUCINHO VIRGINIE a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaire(s) représentant 676 / 676 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 676 / 676 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M/ML TEJEDOR/BALTZER TOLOZA a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaire(s) représentant 676 / 676 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 676 / 676 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M. RABOSSEAU Franck a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaire(s) représentant 676 / 676 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 676 / 676 tantièmes.

La séance est ouverte à : 18h37.

Présents et représentés 15 copropriétaires Représentant 676 / 1072 tantièmes

Absents 14 copropriétaires Représentant 396 / 1072 tantièmes

Liste des absents

M. BENGELLOUN YOUSSEF (36), M/ME BENGELLOUN (39), M/ME CHARIDINE (30), M. CHINTA VINCATA (20), M/ME CHOQUE ARLETTE (16), M/ME DE CAYEUX DE SENARPONT-MONNIER CHARLINE (20), SARL ISDL (1),

SCI MIRIAM ERET'S IMMO (36), M. MONGES EMMANUEL (42), SCI RAH'EL IMMO ERET'S IMMO (36), MLE ROBICHON LAURE ANNE (18), SCI THEMIS MR CHASSANG ROBERT (39), M&ML VAKNIN jeremy (41), M. VANHAEVERBEEK BENJAMIN (22)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : SansVote

Avis du Conseil Syndical sur la gestion écoulée et sur les questions à l'ordre du jour

Est arrivé en cours de séance : MLE ROBICHON LAURE ANNE (18)

La feuille de présence fait désormais référence à 694 tantièmes présents ou représentés sur 1072 tantièmes.

RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents comptables joints à la convocation :

- Annexe 1 : état financier, situation de trésorerie, état des dettes & créances, soldes copropriétaires, soldes fournisseurs et extrait de compte bancaire
- Annexe 2 : Compte de gestion général
- Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes
- Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux clôturés
- Annexe 5 : Etat des travaux non encore clôturés et Relevé Général des Dépenses

et de l'avis du Conseil Syndical, approuve les comptes de l'exercice 2019

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 694 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 694 / 694 tantièmes.

RESOLUTION 6 : CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'Assemblée Générale décide de nommer la SAS TRAGESTIM – 10, rue de la Chine 75020 PARIS en qualité de syndic de l'immeuble à compter du 01.07.2020 jusqu'au 30.06.2022.

Les honoraires annuels de gestion courante sont fixés à 5.800 euros TTC.

Les honoraires de prestations particulières ainsi que les modalités de gestion seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation.

Mme TOUCINHO est mandatée pour signer le contrat du syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 7 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : *Titre*

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

d'arrêter la composition suivante :

de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;

RESOLUTION 7.1 : Élection de M/ML TEJEDOR/BALTZER TOLOZA

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M/ML TEJEDOR/BALTZER TOLOZA a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 7.2 : Élection de MME BRISBOIS CESAREA

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

MME BRISBOIS CESAREA a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 7.3 : Élection de M. POSTIC CHRISTOPHE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M. POSTIC CHRISTOPHE a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 7.4 : Élection de MLLE TOUCINHO VIRGINIE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

MLLE TOUCINHO VIRGINIE a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 7.5 : Élection de M./MME HERICOURT

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M./MME HERICOURT a été élu(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 POUR UN MONTANT DU 30700 EUROS

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2021 est arrêté à la somme de €. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 694 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 694 / 694 tantièmes.

RESOLUTION 9 : FIXATION DE LA RESERVE DE TRESORERIE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance de trésorerie à 4.400 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 694 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 694 / 694 tantièmes.

RESOLUTION 10 : COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX LOI ALUR

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale décide de fixer la cotisation annuelle du fonds travaux à 5.00 % du montant du budget prévisionnel. Ce montant pourra être réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée de telle manière qu'il représente en permanence 5.00 % du montant du budget prévisionnel.

Cette avance sera versée lors d'un (ou x) appel(s) de fonds spécial (aux)

- A la date du
- Aux dates suivantes : par ¼ au 1^{er} jour de chaque trimestre
- Suivant d'autres modalités à définir.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 11 : DELEGATION DE POUVOIR AU SYNDIC

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.050€ HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est rendue obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 12 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'Assemblée Générale décide de donner délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour autoriser le syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et dans la limite d'un plafond global de 1.500€ HT. Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1er jour du mois ou du trimestre suivant, la gestion administrative et comptable de ce compte spécifique donnant lieu à perception des honoraires prévus à son contrat

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 13 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale décide de fixer à 1500€HT, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 14 : ETAT DES PROCEDURES IMPAYES ET FIXATION DU FONDS DE PREVOYANCE POUR CREANCES DOUTEUSES

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Procédures charges impayées

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissances de la situation des impayés et des procédures en cours , décide de maintenir le fonds de prévoyance pour créances douteuses à 28.000€ .

Débiteurs au jour de la convocation :

SCI RAHEL IMMO 4.799,20€

SCI MIRIAM IMMO 21.527,76€

SCI TIMTANZO 4.671,58€ solde suite opposition vente, cette somme vient d'être recouvrée .

Procédure /LIM suite à Référé DDE

Le Tribunal a procédé à la clôture de la mise en état et fixé les plaidoiries au **17 novembre 2020**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 694 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 694 / 694 tantièmes.

RESOLUTION 15 : SDC / MIRIAM IMMO - SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DU LOT

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la SCI MIRIAM IMMO, propriétaire du lot n°27 du règlement de copropriété; redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 21.527,76€ à la date du 18/09/2020; dont :

- 14.059,08 € au titre des charges de copropriété et appels pour travaux pour la période arrêtée au 3^e appel provisionnel de charges et compte travaux 2018 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 25 avril 2016 sur la somme de 5.696,84 € et sur le surplus à compter du 2 juillet 2018,
- 158,40 € au titre des frais – article 10,
- 800 € à titre de dommages et intérêts,
- 2.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- les dépens.

Au titre du Jugement du 17 mai 2019

- ↳ décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- ↳ autorise, conformément aux termes du décret du 9.06.1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
- ↳ confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 40.000€.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office :

- ↳ décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;
- ↳ demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de ;
- ↳ fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 5 % T.T.C. du prix de vente T.T.C. ;
- ↳ autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;
- ↳ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 694 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 694 / 694 tantièmes.

RESOLUTION 16 : TRAVAUX DE REMISE EN ETAT SUITE AU SINISTRE INCENDIE 29 DUEE

Majorité : *SansVote*

Information du syndic

RESOLUTION 17 : RETROCESSION DES COLONNES ELECTRIQUES A ENEDIS DANS LE CADRE DE LA LOI ELAN

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Conformément à l'article L346-2 du Code de l'énergie, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'Assemblée Générale décide de transférer à titre gracieux toutes les colonnes montantes électriques au réseau public d'électricité. Il est entendu que ces colonnes montantes ne pourront être utilisées que pour passer les câbles nécessaires à l'alimentation du courant fort. Elle mandate le syndic TRAGESTIM pour notifier cette décision au gestionnaire de réseau ENEDIS.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 694 / 1072 tantièmes.

RESOLUTION 18 : A LA DEMANDE DE MME FABRE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Une poubelle jaune sera commandée pour l'escalier 29

Un devis sera établi pour restituer la ventilation naturelle des caves

Un problème d'utilisation des caves est signalé avec les locataires du Rdc (propriétaire Mr LIM) , le Conseil Syndical enverra des informations complémentaires au syndic .

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 694 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 694 / 694 tantièmes.

RESOLUTION 19 : A LA DEMANDE DE MME DECAYEUX

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Résultat du vote :

Ont voté contre : 16 copropriétaire(s) représentant 694 / 1072 tantièmes

Cette résolution est rejetée.

RESOLUTION 20 : QUESTIONS DIVERSES

Majorité : SansVote

*Un contrat de dératisation /dessorisation sera souscrit
Débarras de la cour et des paliers*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h.

Président

Scrutateur

Secrétaire

**Copie certifiée conforme
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 4 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 6 : CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 7.1 : Élection de M/ML TEJEDOR/BALTZER TOLOZA

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7.2 : Élection de MME BRISBOIS CESAREA

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7.3 : Élection de M. POSTIC CHRISTOPHE

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7.4 : Élection de MLLE TOUCINHO VIRGINIE

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7.5 : Élection de M./MME HERICOURT

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 POUR UN MONTANT DU 30700 EUROS

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 9 : FIXATION DE LA RESERVE DE TRESORERIE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 10 : COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX LOI ALUR

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 11 : DELEGATION DE POUVOIR AU SYNDIC

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 12 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 13 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE



Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

RESOLUTION 14 : ETAT DES PROCEDURES IMPAYES ET FIXATION DU FONDS DE PREVOYANCE POUR CREANCES DOUTEUSES

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 15 : SDC / MIRIAM IMMO - SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DU LOT

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 16 : TRAVAUX DE REMISE EN ETAT SUITE AU SINISTRE INCENDIE 29 DUEE

Majorité : SansVote

RESOLUTION 17 : RETROCESSION DES COLONNES ELECTRIQUES A ENEDIS DANS LE CADRE DE LA LOI ELAN

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 18 : A LA DEMANDE DE MME FABRE

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 19 : A LA DEMANDE DE MME DECAYEUX

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 20 : QUESTIONS DIVERSES

Majorité : SansVote

ds VS FA