



**DROIT DES AFFAIRES  
TRANS ACTION  
CONSULTANT  
GESTION-SYNDIC**

**Consulting**

*Bureaux*

11, rue de l'Etoile 75017 PARIS  
Tél/Fax: 01 45 72 69 65  
Email : mci@mci-consulting.net  
Correspondance à adresser au  
11, rue de l'Etoile 75017 PARIS

**PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
IMMEUBLE 30 RUE LETORT R18 PARIS 18eme  
06.04.2021**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
ET LE SIX AVRIL à 18h00**

Les copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 18eme 30 rue Letort R18 se sont réunis en assemblée générale ordinaire convoquée par le syndic la société SARL MCI CONSULTING,

En raison des restrictions de réunion actuelles, l'assemblée générale ne pouvant se tenir en présentiel celle-ci se déroule en vote par correspondance et visio conférence (et audio conférence).

Les copropriétaires qui le souhaitent pouvaient se connecter à la visio-conférence le 6 avril 2021 à partir de 18h00 selon les modalités précisées sur l'avis de convocation.

| NOMS                           | PRESENTS/ABS   | CCG          | A            | B            | C            |
|--------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ABOU ISAAC SYLVIE/PAGES        | Correspondance | 53           | 98           | 0            | 0            |
| BD INVEST                      | Absent         | 105          | 0            | 490          | 0            |
| BLANC & JOUSSAUME Emmanuel &   | Présents       | 169          | 0            | 0            | 611          |
| BOJKO Bertrand                 | Absent         | 38           | 0            | 0            | 165          |
| LAFFONT                        | Absent         | 2            | 4            | 0            | 0            |
| BOULANGER Myriam               | Présente       | 46           | 85           | 0            | 0            |
| COZZOLINO                      | Correspondance | 95           | 175          | 0            | 0            |
| HOUAS BECHIR                   | Absent         | 94           | 172          | 0            | 0            |
| JUAN JEAN MARIE                | Absent         | 153          | 112          | 510          | 0            |
| KOUIDER ARAIBI Samira          | Présente       | 137          | 252          | 0            | 0            |
| POLLET & BOUCHER DE            | Correspondance | 50           | 92           | 0            | 0            |
| RODIER ANNE                    | Correspondance | 24           | 0            | 0            | 0            |
| TROPRES & GUILLAUME Fabrice &  | Correspondance | 105          | 0            | 0            | 307          |
| VUCHER VISIN                   | Absente        | 23           | 42           | 0            | 0            |
| <b>PRESENTS OU REPRESENTES</b> | <b>8</b>       | <b>679</b>   | <b>702</b>   | <b>0</b>     | <b>918</b>   |
| <b>ABSENTS</b>                 | <b>6</b>       | <b>415</b>   | <b>330</b>   | <b>1 000</b> | <b>165</b>   |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>14</b>      | <b>1 094</b> | <b>1 032</b> | <b>1 000</b> | <b>1 083</b> |

RC

4

Il est fait l'appel des présents et des représentés et l'assemblée constate que 8 copropriétaires sont présents ou représentés sur les 14 copropriétaires formant l'ensemble du syndicat, représentant ensemble 679 tantièmes des charges communes générales.

L'assemblée générale ayant été régulièrement convoquée par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, et étant valablement constituée, la séance est ouverte :

### **ORDRE DU JOUR**

Résolution N° 1 : Désignation du président de séance. (Article 24)

Résolution N° 2 : Désignation du scrutateur. (Article 24)

Résolution N° 3 : Désignation du secrétaire. (Article 24)

Résolution N° 4 : Présentation du rapport du conseil syndical. (Sans vote).

Résolution N° 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice période 01.01.2020 au 31.12.2020 (vote article 24)

Résolution N° 6 : Quitus à donner au syndic concernant sa gestion de l'immeuble pour la période comprise entre le 01.01.2020 et le 31.12.2020. (vote article 24)

Résolution N° 7 : Renouvellement du cabinet MCI CONSULTING dans ses fonctions de syndic, suivant contrat joint à la convocation – fixation de la durée du mandat – montant des honoraires - (Article 25 ou 25.1)

Résolution N° 8 : Renouvellement du Conseil Syndical - durée du mandat.

Membres sortants : Mme RODIER , Mme KOUIDER , M. BLANC ou Mme JOUSSAUME

Proposition de Mme RODIER

Résolution N° 9 : Renouvellement du Conseil Syndical - durée du mandat. (Article 25 ou 25.1)

Proposition de Mme KOUIDER

Résolution N° 10 : Renouvellement du Conseil Syndical - durée du mandat. (Article 25 ou 25.1)

Proposition de M. BLANC ou Mme JOUSSAUME

Résolution N° 11 : Budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 01.01.2022 au 31.12.2022 - Montant proposé 17 000 € inchangé . (Article 24)

Résolution N° 12 : Modalités de consultation des pièces justificatives des charges, article 18.1 de la Loi 85.1470 du 31.12.1985 – et loi ALUR (pas de vote requis)

Résolution N° 13 : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Article 25 ou 25.1) :

Résolution N° 14 : Fixation du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 loi du 10.07.1965 article 21 loi du 13.12.2000) (Article 25 ou 25.1)

Résolution N° 15 : Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété et au-delà duquel l'assemblée générale devra être convoquée par le syndic. – (Article 25 ou 25.1)

Résolution N° 16 : Jugement rendu dans le cadre de la procédure en recouvrement de charges engagée par le syndicat contre M. BOJKO. (Pas de vote)

Résolution N° 17 : Décision à prendre à l'encontre de M BOJKO concernant l'engagement d'une procédure de saisie immobilière en vue de la vente publique de son lot aux enchères publiques. Autorisation à donner au syndic. (Article 24).

Résolution N° 18 : Fixation de la mise à prix du lot n° 21 appartenant à M. BOJKO (Article 24)

Résolution N° 19 : Montant des sommes estimées qui pourraient être définitivement perdues. (Pas de vote).

Résolution N° 20 : Point sur la procédure engagée contre M. COZZOLINO. (Pas de vote)

Résolution N° 21 : Affectation des créances irrécouvrables. (Article 24)

Résolution N° 22 : Point sur la demande de constitution de servitude proposée par ORALIA, le syndic de l'immeuble situé 28 rue Letort. (Pas de vote).

Résolution N° 23 : Travaux d'installation d'une nouvelle batterie de boîtes aux lettres. Honoraires du syndic. (Article 24)

Résolution N° 24 : Proposition d'installation d'un croche vélos dans la cour de l'immeuble –b) honoraires du syndic. (Article 24)

Résolution N° 25 : Ratification du contrat souscrit par le syndic auprès de TECHMO HYGIENE concernant le traitement des souris et rats dans les parties communes. (Article 24)

Résolution N° 26 : Installation d'un portillon d'accès au début de la cour près des boîtes aux lettres pour sécuriser les accès avec code et vigik. Budget à voter. Délégation au conseil syndical. Honoraires du syndic. (Article 25 ou 25.1)

Résolution N° 27 : Constitution d'un fonds travaux- Loi ALUR. (Article 25 ou 25.1)

Résolution N° 28 : Travaux de changement de la serrure de la porte entrée bâtiment A. Honoraires du syndic (Article 24). Vote des copropriétaires du bâtiment A

Résolution N° 29 : Travaux de réparations des portes permettant l'accès à la canalisation gaz changée par GRDF, endommagée lors des travaux effectués par GRDF, b) honoraires du syndic- (Article 24). Vote des copropriétaires du bâtiment A

Résolution N° 30 : Plaintes de plusieurs occupants concernant les problèmes causés par M BOJKO. (Pas de vote).

Résolution N° 31 : Offre d'architecte concernant l'étude et l'exécution des travaux de réfection de la cage d'escalier et de la réparation du pignon ouest du bâtiment A. vote des copropriétaires du bâtiment A. (Article 24).

Résolution N° 32 : Point sur les comptes débiteurs. (Article 24).

Vie de l'immeuble – pas de vote requis

### **ORDRE DU JOUR**

#### **Résolution N° 1 : Désignation du président de séance. (Article 24)**

Propose sa candidature : Mme JOUSSAUME

Projet de résolution : L'assemblée générale désigne Mme JOUSSAUME présidente de séance

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : ABOU ISSAC (53)

Votent pour : Tous les autres copropriétaires (602)

La résolution est adoptée

#### **Résolution N° 2 : Désignation du scrutateur. (Article 24)**

Propose sa candidature : Mme BOULANGER

Projet de résolution : L'assemblée générale désigne Mme BOULANGER scrutatrice

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : ABOU ISSAC (53)

Votent pour : Tous les autres copropriétaires (602)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 3 : Désignation du secrétaire. (Article 24)**

Propose sa candidature M. CHEVALOT

Projet de résolution : L'assemblée générale désigne M. CHEVALOT secrétaire

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 4 : Présentation du rapport du conseil syndical. (Sans vote).**

Il faudra vérifier si la société de dératisation a inscrit son passage dans les caves le 25.01.2021.

Le syndic mettra à disposition du conseil syndical les contrats de la copropriété.

**Résolution N° 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice période 01.01.2020 au 31.12.2020 (vote article 24)**

Sont joints à la convocation les documents suivants :

- Le relevé des factures de charges de l'exercice 01.01.2020 au 31.12.2020 – total des dépenses pour la gestion courante : 18 251.52 € pour un budget de 17 000 €

Elles se répartissent ainsi :

Charges communes générales : 13 470.19 €

Charges bâtiment C : 1 023.00 €

Charges compteurs eau froide : 840.67 €

Charge eau froide : 463.76 €

Charge eau privative : 2 453.90 € à répartir en fonction des consommations individuelles

- Etat de répartition des charges du 01.01.2020 au 31.12.2020
- Comptes copropriétaires au 31.12.2020
- Cloture travaux exceptionnel pour changement des colonnes d'eau.
- Budget prévisionnel 2022
- Liste consommations privatives d'eau.
- Etat financier après répartition – annexe 1 du décret du 14 mars 2005 de la loi SRU
- La liste nominative
- Le compte de gestion général – budget prévisionnel : annexe 2 du décret du 14 mars 2005 de la loi SRU
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos et budget prévisionnel de l'exercice N + 1 et N + 2 – annexe 3 du décret du 14 mars 2005 de la loi SRU,
- Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos (annexe 4 du décret du 14 mars 2005 de la loi SRU)

- L'état des travaux de l'article 14 2 et opérations exceptionnelles non encore clôturés à la fin de l'exercice (annexe 5 du décret du 14 mars 2005 de la loi SRU)
- Balance copropriétaires au 31.12.2020
- Liste nominative
- Balance copropriétaires au 01.03.2021

Une consommation estimative de 50 m3 a été appliquée aux copropriétaires dont les compteurs n'ont pas pu être relevés.

Projet de résolution : l'assemblée générale approuve en leur forme teneur imputation et répartition les comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec l'état de trésorerie et les documents sus visés.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : COZZOLINO (95)

Votent pour : Tous les autres copropriétaires (560)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 6 : Quitus à donner au syndic concernant sa gestion de l'immeuble pour la période comprise entre le 01.01.2020 et le 31.12.2020. (vote article 24)**

Projet de résolution : l'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic pour sa gestion comprise entre le 01.01.2020 et le 31.12.2020.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : COZZOLINO (95)

Votent pour : Tous les autres copropriétaires (560)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 7 : Renouvellement du cabinet MCI CONSULTING dans ses fonctions de syndic, suivant contrat joint à la convocation – fixation de la durée du mandat – montant des honoraires - (Article 25 ou 25.1)**

Projet de résolution : l'assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de syndic de l'immeuble, la société SARL MCI CONSULTING, à compter de ce jour jusqu'au 30.06.2022

- Honoraires annuels de gestion courante : 3 400 euros TVA au taux de 20 % comprise.

Les honoraires pour prestations particulières sont compris dans le contrat de syndic joint à l'ordre du jour qui après régularisation fera partie intégrante du procès verbal et sera opposable aux copropriétaires

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat du syndic

Les honoraires sont payables par trimestre et d'avance.

Ne vote pas RODIER (24)

RC 5

Votent contre : 0

S'abstiennent : COZZOLINO (95)

Votent pour : Tous les autres copropriétaires (560)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 8 : Renouvellement du Conseil Syndical - durée du mandat.**

**Membres sortants : Mme RODIER , Mme KOUIDER , M. BLANC ou Mme JOUSSAUME**

Mme RODIER retire sa candidature.

**Résolution N° 9 : Renouvellement du Conseil Syndical - durée du mandat. (Article 25 ou 25.1)**

Proposition de Mme KOUIDER

Projet de résolution : L'assemblée générale nomme Mme KOUIDER membre du conseil syndical.

Durée du mandat : à compter de ce jour jusqu'au 30.06.2022

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 10 : Renouvellement du Conseil Syndical - durée du mandat. (Article 25 ou 25.1)**

Proposition de M. BLANC ou Mme JOUSSAUME

Projet de résolution : L'assemblée générale nomme M. BLANC ou Mme JOUSSAUME membre du conseil syndical.

Durée du mandat : à compter de ce jour jusqu'au 30.06.2022

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

Il est indiqué que les personnes qui souhaiteraient faire partie du prochain conseil syndical (2022) devront en faire préalablement la demande au syndic avant la convocation.

**Résolution N° 11 : Budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 01.01.2022 au 31.12.2022 - Montant proposé 17 000 € inchangé . (Article 24)**

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01.01.2022 au 31.12.2022 arrêté à la somme de 17 000 Euros

Le budget est appelé et exigible par 1/4, le 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre 2022

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 12 : Modalités de consultation des pièces justificatives des charges, article 18.1 de la Loi 85.1470 du 31.12.1985 et loi ALUR (pas de vote requis)**

L'ensemble des documents et pièces comptables de l'exercice devant être approuvés en assemblée générale ordinaire sont à la disposition de chaque copropriétaire, sur prise de rendez vous auprès du syndic, en ses locaux à partir du jour de la réception de la convocation à ladite assemblée jusqu'à la veille de ladite assemblée

**Résolution N° 13 : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Article 25 ou 25.1) :**

Projet de résolution : l'assemblée générale décide que le syndic devra consulter le Conseil syndical avant d'entreprendre ou de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale tout marché ou contrat d'un montant supérieur à la somme de 750 € HT

L'avis du conseil syndical sera valablement donné par lettre ou fax ou par courriel électronique de son Président au syndic.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 14 : Fixation du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 loi du 10.07.1965 article 21 loi du 13.12.2000) (Article 25 ou 25.1)**

Projet de résolution : l'assemblée générale décide de fixer à 1 500 € H.T le montant à partir duquel le syndic effectuera une mise en concurrence des marchés ou contrats.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 15 : Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété et au-delà duquel l'assemblée générale devra être convoquée par le syndic. – (Article 25 ou 25.1)**

Projet de résolution : l'assemblée générale décide de fixer à 3 000 € H.T. le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété et au-delà duquel l'assemblée générale devra être convoquée par le syndic.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 16 : Jugement rendu dans le cadre de la procédure en recouvrement de charges engagée par le syndic contre M. BOJKO. (Pas de vote)**

- Assignation :

- par acte du 2 décembre 2019 le syndic des copropriétaires de l'immeuble 30 rue Letort a assigné M BOJKO en paiement de charges de copropriétés. Par conclusions signifiées le 23 avril 2020 le syndic a actualisé sa créance, et a demandé la condamnation de M BOJKO à payer au syndic :

- la somme de 16 225.17 euros arrêté au 20 avril 2020, charges du 2eme trimestre 2020 incluses avec intérêts de droit à compter de l'assignation sauf somme à parfaire :

- la somme de 4000 euros à titre de dommages intérêts, la somme de 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, et a sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation du défendeur aux entiers dépens, - l'ordonnance de clôture a été rendue le 15 septembre 2020

La grosse du jugement a été régulièrement signifiée par la SCP TEBOUL huissier de justice associé, afin de signifier et exécution de la décision.

- Jugement du 14 octobre 2020 :

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PARIS le 14 octobre 2020 le tribunal a condamné BOJKO à payer au syndic des copropriétaires du 30 rue Letort :

- la somme de 13 570.90 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 20 avril 2020.

- la somme de 120 euros au titre des frais nécessaires au recouvrement, arrêtés à la même date lesdites sommes avec intérêts au taux légal à compter du 2 décembre 2019 sur la somme de 12 767.10 et à compter du 23 avril 2020 pour le surplus,

- condamné M BOJKO à payer au syndic des copropriétaires du 30 rue Letort :

la somme de 3000 euros à titre de dommages intérêts

la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire du jugement

- condamné M BOJKO aux dépens

Le jugement sus visé n'a pas fait l'objet d'appel de sorte qu'il est devenu définitif.

Il convient de noter que 14 510.27 € dus par M. BOJKO n'ont pas pu être réclamés en raison de l'ancienneté de la dette supérieure à 10 années ou sans justificatifs comptables.



Ce sont donc 20 123.39 € qui sont donc exigibles au 20.11.2020 en vertu du jugement rendu le 14.10.2020.

Monsieur BOJKO n'a réglé aucune somme pour apurer sa dette depuis le prononcé de ce jugement. Il a toutefois proposé à l'huissier un échéancier de remboursement de cette dette à hauteur de 100 € par mois.

Cette proposition représentant environ 17 années de remboursement sans compter le paiement des charges et travaux courants, elle a été refusée par le syndic après accord du conseil syndical.

C'est en ce sens qu'il est porté à l'ordre du jour la question des suites à donner à cette procédure.

**Résolution N° 17 : Décision à prendre à l'encontre de M BOJKO concernant l'engagement d'une procédure de saisie immobilière en vue de la vente publique de son lot aux enchères publiques. Autorisation à donner au syndic. (Article 24).**

En rappel :

- M BOJKO était propriétaire des lots 15 et 21 de l'état descriptif de division règlement de copropriété de l'immeuble 30 rue Letort PARIS 18ème, reçu par Me BAILLOUX notaire à QUINCY VOISINS le 16 novembre 1963 volume 4863. n° 2, - modifié par acte reçu par Me BIDELE notaire à PARIS le 2 septembre 2016 régulièrement publié à la conservation des hypothèques :

- lot 15 une cave située dans le bâtiment A numéro 7 du plan des caves et les 4/1017èmes des parties communes générales,
- lot 21 – dans le bâtiment C, un logement au rez de chaussée, ensemble les 38/1017 tantièmes générale.

Le lot n°15 a été vendu en juin 2019.

L'engagement d'une telle procédure peut être estimée à 5000 €.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de faire procéder à une saisie immobilière du lot 21 appartenant à M. BOJKO en vue de la vente aux enchères de ce lot afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires de 20 123.39 € auxquels s'ajouteront les frais, intérêts et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif et autorise le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière et l'exécution de la présente résolution.

Un budget de 5 000 € ttc est voté.

Cette opération exceptionnelle sera financée des deniers personnels aux copropriétaires

Calendrier des appels : 01.05.2021 50 % - 01.09.2021 50 %

Ne vote pas RODIER (24), ABOU ISSAC (53)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (602)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 18 : Fixation de la mise à prix du lot n° 21 appartenant à M. BOJKO (Article 24)**

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de fixer à 20 123.39 € la mise à prix du lot sus visé, en sus des intérêts au taux légal portés pour mémoire et accordés par le tribunal au profit du syndicat des copropriétaires.

IX  
Mc 5

Il est rappelé que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 19 : Montant des sommes estimées qui pourraient être définitivement perdues. (Pas de vote).**

Les copropriétaires prennent acte du fait que le syndic a estimé à zéro euros le montant des sommes estimées définitivement irrécouvrables.

En effet, le jugement rendu dans cette affaire garantit la créance du syndic.

**Résolution N° 20 : Point sur la procédure engagée contre M. COZZOLINO. (Pas de vote)**

Comme indiqué dans l'assemblée générale du 07.10.2020, la copropriété a changé d'avocat. Maître HOFFMANN défendait les intérêts du syndic.

Une procédure a été engagée à l'encontre de M. COZZOLINO qui devait 16 239.20 € au 31.12.2019. Toutefois, l'absence de justificatifs comptables antérieurs au 31.12.2010 mais également la prescription décennale ont fait que 13 522.02 € n'ont pas pu être réclamés à M. COZZOLINO.

Ce sont 2 717.28 € qui ont été réclamés à M. COZZOLINO et qu'il a payé entre temps.

M. COZZOLINO faisait état de sommes qui lui étaient dues par la copropriété en vertu d'un jugement ancien datant de 2007.

Dans le même sens, ces créances ne pouvaient plus être réclamées au bout de 10 ans.

Un jugement a été rendu le 08.09.2020 et transmis par Maître HOFFMAN le 10.12.2020.

Ce jugement est joint à la convocation :

- Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 30 rue Letort - 75018 PARIS, pris en la personne de son syndic la société MCI CONSULTING à payer à Monsieur Jean-Claude COZZOLINO la somme de 200 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral,
- Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 30 rue Letort - 75018 PARIS, pris en la personne de son syndic la société MCI CONSULTING à payer à Monsieur Jean-Claude COZZOLINO la somme de 500 euros au titre des frais irrépétibles,
- Rappelle que Monsieur Jean-Claude COZZOLINO est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de cette procédure,
- Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
- Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 30 rue Letort - 75018 PARIS, pris en la personne de son syndic la société MCI CONSULTING aux dépens de la présente instance,

Ainsi, les litiges entre la copropriété et M. COZZOLINO sont définitivement clos.

Mc x LJ

### **Résolution N° 21 : Affectation des créances irrécouvrables. (Article 24)**

Ainsi qu'il en a été traité précédemment, les jugements rendus dans les procédures en recouvrement de charges BOJKO et COZZOLINO ont définitivement éteint les dettes anciennes de ces derniers soit 13522.02 € pour M. COZZOLINO et 14 510.27 € pour M. BOJKO soit 28 032.29 € au total.

Il convient de constater que les sommes prescrites dues par M. COZZOLINO et M. BOJKO sont définitivement perdues pour le syndicat des copropriétaires et sont imputées en créances irrécouvrables.

En 2013, le syndic de l'époque avait anticipé ces sommes et effectué un appel de solidarité à hauteur de 28 000 €.

En 2016, les copropriétaires ont annulé cet appel irrégulier et effectué un nouvel appel de solidarité de 32 445 € auprès de tous les copropriétaires.

Il est donc nécessaire que le syndicat des copropriétaires effectuent un appel de fonds exceptionnel à hauteur des sommes perdues soit 28 032.29 € en charges communes générales.

Dans le même temps, il est proposé par le syndic de rembourser aux copropriétaires l'appel de solidarité effectué en 2016 à hauteur de 28 032.29 €.

Cet appel exceptionnel étant du même montant que le remboursement de l'appel de solidarité de 2016, l'opération sera neutre pour les copropriétaires.

L'avance de trésorerie de 2016 sera donc réduite à 4 412.71 €.

Proposition de résolution : L'assemblée décide qu'il sera effectué un appel exceptionnel d'un montant de 28 032.29 € auprès des copropriétaires au titre des pertes sur créances irrécouvrables et que cet appel de fonds sera compensé par le remboursement de l'avance de trésorerie effectuée en 2016 à hauteur de 28 032.29 €.

Ceci au jour de l'assemblée générale.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

### **Résolution N° 22 : Point sur la demande de constitution de servitude proposée par ORALIA, le syndic de l'immeuble situé 28 rue Letort. (Pas de vote).**

Le syndic de l'immeuble 28 rue Letort, ORALIA, a adressé en mai 2020 à MCI CONSULTING le projet de convention de servitude d'empiètement ci-joint, préalable aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur du pignon de l'immeuble 28 rue Letort construit sur la parcelle cadastrée sous le numéro BE 79 d'une épaisseur de 17 cm, précisant que l'isolant empièterait de manière permanente sur la parcelle sur laquelle est édifiée l'immeuble 30 rue Letort cadastrée section BE 71 R 18.

MCI CONSULTING a demandé plus de renseignement sur le projet à ORALIA mais sans retour. Il semble que ce projet soit abandonné.

**Résolution N° 23 : Travaux d'installation d'une nouvelle batterie de boîtes aux lettres. Honoraires du syndic. (Article 24)**

Les travaux d'installation d'une nouvelle batterie de boîtes aux lettres ont été reportés aux termes de la 19° résolution de l'assemblée générale qui s'est tenue le 25 juin 2019 et aux termes de l'assemblée générale qui s'est tenue le 7 octobre 2020.

Sont joints à la convocation :

- 1) le devis de l'entreprise MERCIER N° YG6387 du 12 novembre 2018, composé d'un module de 9 boîtes, et d'un module de 6 boîtes, tableau indicateur, plaques gravées tableau et plaques gravées boîtes aux lettres, montant H.T..... 2 539.30 euros  
- option pour la mise en décharge des anciennes boîtes 105 euros H.T.
- 2) le devis de l'entreprise SIRANDRE, N° 75275 du 22 juin 2020 composé d'un module DUNE de 2 colonnes modèle 8 cases, TN 1 volume, TAG 2 volumes vertical, 1 jeu de 3 plaques gravées.  
Il comprend l'évacuation des anciennes boîtes montant HT..... 2 020.00 euros

- 3) le devis de l'entreprise SIRANDRE N° 75273 du 22 juin 2020 :  
Modèle CORAL, 2 colonne modèle 10 cases – COREL H1 colonne modèle 5 cases – TN 2 volume vertical – un jeu de 3 plaques gravées – évacuation des anciennes boîtes, montant H.T..... 1 565.00 euros

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de ne pas faire installer une nouvelle batterie de boîtes aux lettres.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : POLLET (50)

S'abstiennent : ABOU ISAAC (53)

Votent pour : TROPRES (105), COZZOLINO (95), BLANC & JOUSSAUME (169), BOULANGER (46), KOUIDER (137) soit 552

La résolution est adoptée

Les copropriétaires présents souhaitent préalablement régler les problèmes d'impayés avant d'engager de nouveaux travaux.

**Résolution N° 24 : Proposition d'installation d'un croche vélos dans la cour de l'immeuble –b) honoraires du syndic. (Article 24)**

Cette résolution a été reportée aux termes de l'assemblée générale qui s'est tenue le 7 octobre 2020

Ci-joint les devis de l'entreprise spécialisée SERVEUR FELIX présentant plusieurs modèles avec plusieurs possibilités.

Ci-joint une capture d'écran du site mano mano présentant un râtelier à 4 vélos pour 43.90 € ttc.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de ne pas faire installer des râteliers.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : POLLET (50), TROPRES (105), ABOU ISAAC (53) soit 208

S'abstiennent : 0

Votent pour : COZZOLINO (95), BLANC & JOUSSAUME (169), BOULANGER (46), KOUIDER (137) soit 447

La résolution est adoptée

Les copropriétaires présents souhaitent préalablement régler les problèmes d'impayés avant d'engager des travaux.

**Résolution N° 25 : Ratification du contrat souscrit par le syndic auprès de TECHMO HYGIENE concernant le traitement des souris et rats dans les parties communes. (Article 24)**

Il est rappelé que l'assemblée générale avait souhaité la résiliation du contrat en cours concernant le traitement des rats et souris en 2016.

Mais devant l'envahissement des souris et rats dans les parties communes il a été demandé par le conseil syndical la souscription d'un nouveau contrat pour le traitement des souris et rats.

Le syndic a souscrit auprès de l'entreprise TECHMO HYGIENE un nouveau contrat le 13 janvier 2020 dont photocopie ci jointe

Le syndic demande à l'assemblée générale de ratifier le contrat,

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de ratifier le contrat souscrit par le syndic auprès de TECHMO HYGIENE.

Votent contre : 0

S'abstiennent : ABOU ISAAC (53)

Votent pour : Tous les autres copropriétaires (626)

La résolution est adoptée

**Résolution N° 26 : Installation d'un portillon d'accès au début de la cour près des boîtes aux lettres pour sécuriser les accès avec code et vigik. Budget à voter. Délégation au conseil syndical. Honoraires du syndic. (Article 25 ou 25.1)**

Suite à des actes de vandalisme, le syndic a demandé à plusieurs entreprises trouver une solution pour sécuriser l'accès aux bâtiments se situant dans la cour, à l'arrière du bâtiment 30 rue Letort, l'accès par l'immeuble 30 rue Letort semblant déficient - et ce après constat de présence de personnes étrangères à l'immeuble, ayant accéder à l'immeuble et cambriolé plusieurs appartements, dans la copropriété gérée par MCI CONSULTING

Il est rappelé que l'immeuble que nous gérons bénéficie seulement d'un droit de passage depuis la rue Letort jusqu'à la cour où se trouvent les bâtiments dont s'agit,

A ce jour, un seul devis nous a été transmis.

Ci-joint le devis de TOP SERRURE du 30.12.2020 n° D202000780 d'un montant

Ttc de..... 6 983.63 euros

Il est proposé aux copropriétaires de voter un budget destiné à financer ces travaux et de confier au conseil syndical le choix du devis définitif.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de ne pas faire installer une grille à la fin du couloir juste avant la cour.

Votent contre : RODIER (24), TROPRES (105), ABOU ISAAC (53) soit 182

S'abstiennent : 0

Votent pour : COZZOLINO (95), BLANC & JOUSSAUME (169), BOULANGER (46), KOUIDER (137), POLLET (50) soit 497

La résolution est adoptée

Les copropriétaires présents souhaitent préalablement régler les problèmes d'impayés avant d'engager de gros travaux.

### **Résolution N° 27 : Constitution d'un fonds travaux- Loi ALUR. (Article 25 ou 25.1)**

Conformément à l'article 58 de la loi ALUR, il est obligatoire de constituer un fonds de travaux à partir du 1er janvier 2017.

Ce fonds de travaux est constitué en vue de faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements et aux travaux votés par assemblées générales, c'est-à-dire ceux autres que les travaux de maintenance qui doivent être compris dans le budget prévisionnel ou les travaux urgents.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires dont le montant est exprimé en pourcentage du budget prévisionnel annuel de chaque syndicat.

Ce pourcentage doit être décidé par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 (ou 25.1), sans pouvoir être inférieur à 5% du budget annuel.

Ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement lors de la vente d'un lot.

Le syndicat des copropriétaires de moins de 10 lots (principaux ou accessoires) peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux lors d'un vote à l'unanimité des copropriétaires composant le syndicat.

Un syndicat pourra également être dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux s'il a fait réaliser un diagnostic technique global (DTG) et que celui-ci ne fera apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans à venir.

Le syndicat a obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées les cotisations au fonds travaux.

Il s'agit d'un compte rémunéré dont les intérêts seront définitivement acquis au syndicat.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de fixer le montant du fonds travaux à 5 % (minimum 5 %), du budget prévisionnel annuel et sera appelé en charges communes générales selon les mêmes modalités que les provisions trimestrielles

Ne vote pas RODIER (24), TROPRES (105) soit 129

Votent contre : COZZOLINO (95), BLANC & JOUSSAUME (169), BOULANGER (46), KOUIDER (137) soit 447

S'abstiennent : 0

Votent pour : POLLET (50), ABOU ISAAC (53) soit 103

La résolution est rejetée

**Résolution N° 28 : Travaux de changement de la serrure de la porte entrée bâtiment A.  
Honoraires du syndic (Article 24). Vote des copropriétaires du bâtiment A**

Aujourd'hui, la porte d'entrée ne ferme pas. Il est proposé de faire changer le verrou de cette porte et de distribuer une clef à tous les copropriétaires.

Ci-joint le devis de l'entreprise de serrurerie DEBREIU N° DE2002214 du 29 02 2020

Montant H.T..... 790.00 euros

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de ne pas faire réaliser les travaux.

Votent contre : POLLET (92), ABOU ISAAC (98) soit 190

S'abstiennent : 0

Votent pour : COZZOLINO (175), BOULANGER (85), KOUIDER (252) soit 512

La résolution est adoptée

**Résolution N° 29 : Travaux de réparations des portes permettant l'accès à la canalisation gaz  
changée par GRDF, endommagée lors des travaux effectués par GRDF, b) honoraires du syndic-  
(Article 24). Vote des copropriétaires du bâtiment A**

Ces travaux ont été présentés à la 21ème résolution de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 25 juin 2019 – l'assemblée générale a décidé de reporter la résolution –

Ci joints :

- le devis de l'entreprise ZAR N° 090519 d'un montant ttc de.....781.00 euros
- le devis de l'entreprise DOBREJU NICOLAI N° DE 1905183 d'un montant  
ttc de..... 230.00 euros

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de ne pas faire réaliser les travaux.

Votent contre : POLLET (92), ABOU ISAAC (98) soit 190

S'abstiennent : 0

Votent pour : COZZOLINO (175), BOULANGER (85), KOUIDER (252) soit 512

La résolution est adoptée

Les-copropriétaires présents estiment que ces travaux seront exécutés lors de la réfection complète de la cage d'escalier du bâtiment A

**Résolution N° 30 : Plaintes de plusieurs occupants concernant les problèmes causés par M  
BOJKO. (Pas de vote).**

Le syndic a été rendu destinataire de nouvelles plaintes d'occupants de l'immeuble et ou copropriétaires, concernant les nuisances occasionnées par M BOJKO copropriétaire occupant.

Le syndic demande à l'assemblée générale de discuter des suites à donner à ces nouveaux problèmes causés par M BOJKO et qui inquiètent et gênent les occupants de l'immeuble.

**Résolution N° 31 : Offre d'architecte concernant l'étude et l'exécution des travaux de réfection de la cage d'escalier et de la réparation du pignon ouest du bâtiment A. vote des copropriétaires du bâtiment A. (Article 24).**

Le cabinet d'architecture SURIA n'a pas adressé de proposition au cabinet MCI CONSULTING à ce jour,

Ci-joint la lettre d'offre adressée au syndic par le cabinet d'architecte SCIORTINO, du 28 juillet 2020.

Comprenant : -

La phase 01 – l'étude et appels d'offres des entreprises

Phase 02 – exécution des travaux,

Montant des honoraires pour la phase 01 et étude et appel d'offres : réfection de la cage d'escalier 1900 euros H.T. – réparation des enduits du pignon ouest du bâtiment A : 1400 euros H.T.

Exécution des travaux. phase 02 – exécution des travaux et suivi, 10 % ht du montant ht de l'ensemble des travaux votés.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de ne pas faire réaliser cette étude.

Votent contre : POLLET (92)

S'abstiennent : 0

Votent pour : COZZOLINO (175), BOULANGER (85), KOUIDER (252) ABOU ISAAC (98) soit 610

La résolution est adoptée

**Résolution N° 32 : Point sur les comptes débiteurs. (Article 24).**

Au 01.03.2021, les soldes des copropriétaires s'établissaient ainsi :

| Nom                 | débiteurs | créditeurs |
|---------------------|-----------|------------|
| ABOU ISAAC          | 0.00      | 115.45     |
| BD INVEST           | 570.23    |            |
| BILLON              |           |            |
| BLANC & JOUSSAUME   | 1 099.26  |            |
| BOJKO Bertrand      | 21 820.78 |            |
| BORT                | 243.34    |            |
| BOULANGER Myriam    | 0.00      |            |
| COZZOLINO           | 1 327.92  |            |
| HOUAS BECHIR        | 5 015.85  |            |
| JUAN JEAN MARIE     | 4 460.27  |            |
| KOUIDER ARAIBI      | 1 402.83  |            |
| MERCIER             |           |            |
| MONNOT              |           |            |
| POLLET & BOUCHER    |           | 387.00     |
| PUJOL & BAYTEKIN    |           |            |
| RODIER ANNE         |           |            |
| TROPRES & GUILLAUME |           |            |
| VUCHER VISIN        |           |            |
| TOTAL               | 35 940.48 | 502.45     |
| SOLDE               | 35 438.03 |            |



Soit une dette des copropriétaires de 35 438.03 €. Cette dette restreint la trésorerie et empêche d'effectuer les travaux votés précédemment.

M. BOJKO devait :21 820.78 € : Sa dette est traitée précédemment.

M. HOUAS devait : 5 015.85 €. Il a été relancé et un commandement de payer a été demandé à un huissier. M. HOUAS verse désormais 378.89 € par mois depuis le 15.02.2021.

M. JUAN devait 4 460.27 € : M. JUAN fait de petits paiements réguliers.

Proposition de résolution : L'assemblée décide qu'une procédure sera engagée contre M. HOUAS si ce dernier ne respecte pas son échéancier de paiement mensuel. Un budget de 1 800 € ttc est voté. Les appels de fonds seront appelés si M. HOUAS cesse ses paiements.

Ne vote pas RODIER (24)

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Votent pour : Tous copropriétaires (655)

La résolution est adoptée

#### **Vie de l'immeuble – pas de vote requis**

Le contrat d'assurance sera renégocié car l'assureur actuel indique qu'une franchise de 350 € sera appliquée sur chaque sinistre dégâts des eaux.

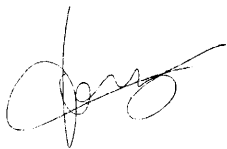
Les copropriétaires présents souhaitent préalablement régler les problèmes d'impayés avant d'engager de nouveaux travaux.

Les impayés bloquent l'engagement des travaux déjà votés. Il n'est donc pas opportun d'en engager de nouveaux sans trésorerie suffisante.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h10.

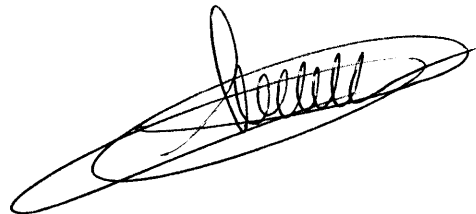
Suit la signature des membres du bureau

LE PRESIDENT



LE SCRUTATEUR

LE SECRETAIRE



Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18. article 42 alinea 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux 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 première phrase du présent alinéa.

Pour information, article 42 dernier alinéa :

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 152 € à 3048 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.