



CONCILIA

Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

PROCES-VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

de la copropriété du 14/16, rue des Ormeaux – 75020 PARIS

Le Mercredi 3 mai 2023 à 18H00

Dans les locaux du cabinet CONCILIA – 142 Boulevard de la Villette – 75019 PARIS

Assemblée Générale également réunie en recourant au vote par correspondance

Paris, le 03 mai 2023

Le Mercredi 03 mai 2023 à 18H00, Mesdames, Messieurs les copropriétaires de l'immeuble 14/16, rue des Ormeaux – 75020 PARIS se sont réunis en assemblée générale, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1- Désignation du président de séance (Art.24)
- 2- Désignation du ou des scrutateurs de séance (Art.24)
- 3- Election du secrétaire (Art.24)
- 4- Approbation des comptes de l'exercice 2019 (Art. 24)
Approbation des comptes de l'exercice 2019 suivant état des dépenses et annexes comptables joints en annexe (Art.24)
Nota : le syndic précise que les dépenses ont atteint la somme de 31 662,99 € contre un budget appelé à hauteur de 29 600 €, soit un léger dépassement de 2 062,99 € soit 6,96 %. Les particularités suivantes sont à souligner :
 - Engagement de travaux divers serrurerie et peinture) sur porte d'entrée de l'immeuble pour un montant global cumulé de 2 076.45 €
 - Légère sous-évaluation des dépenses d'entretien des parties communes, le budget provisionné à hauteur de 8 900 € ayant été utilisé à hauteur de 9 309.16 €
 - Clôture des dépenses de travaux sur réseaux d'alimentation plomb en charges du Bâtiment A pour un montant de 921.25 €

Les autres postes se révèlent stationnaires et n'appellent pas de remarque particulière.

- 5- Approbation des comptes de l'exercice 2020 (Art. 24)
Approbation des comptes de l'exercice 2020 suivant état des dépenses et annexes comptables joints en annexe (Art.24)
Nota : le syndic précise que les dépenses ont atteint la somme de 27 003,13 € contre un budget appelé à hauteur de 29 600 €, soit un boni de gestion de 2.596,87 € soit 8,77 %. Les particularités suivantes sont à souligner :
 - Très faible utilisation des provisions allouées aux petits travaux d'entretien et dépannages, les dépenses engagées étant limitées à 137 .50 € contre un budget appelé de 2 600 €

Les autres postes se révèlent stationnaires et n'appellent pas de remarque particulière



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

6- Approbation des comptes de l'exercice 2021 (Art. 24)

Approbation des comptes de l'exercice 2021 suivant état des dépenses et annexes comptables joints en annexe (Art.24)

Nota : le syndic précise que les dépenses ont atteint la somme de 29 686,48 € contre un budget appelé à hauteur de 29 600 €, soit un exercice en équilibre.

Les particularités suivantes sont à souligner :

- *Faible utilisation des provisions allouées aux petits travaux d'entretien et dépannages, les dépenses engagées étant limitées à 515.57 € contre un budget appelé de 2 600 €*

Les postes se révèlent stationnaires et n'appellent pas de remarque particulière

7- Approbation des comptes de l'exercice 2022 (Art. 24)

Approbation des comptes de l'exercice 2022 suivant état des dépenses et annexes comptables joints en annexe (Art.24)

Nota : le syndic précise que les dépenses ont atteint la somme de 29 540,89 € contre un budget appelé à hauteur de 29 600 €, soit un exercice en équilibre. Les particularités suivantes sont à souligner :

- *Faible utilisation des provisions allouées aux petits travaux d'entretien et dépannages, les dépenses engagées étant limitées à 1 216.05 € contre un budget appelé de 2 600 €*

Les postes se révèlent stationnaires et n'appellent pas de remarque particulière

8- Compte rendu d'activité du conseil syndical (sans vote)

9- Désignation des membres du conseil syndical (Art.25)

Membres actuels : M. AMATO, M. UZAN, M. BOCQUILLON, M. FOISY, M. DOBIGNY, M. FOIREST représentant la SCI PADNOM.

10- Désignation du Syndic : Election du cabinet CONCILIA, fixation de la durée de ses fonctions et du montant de ses honoraires. Mandat à donner au président de l'assemblée pour signer le contrat de Syndic (Art.25)

11- Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2023 et de l'exercice 2024 – Proposition de fixation à 31 300 € contre 29.600 € auparavant (Art.24)

Nota : le syndic précise qu'une revalorisation du budget est notamment nécessaire au vu de la hausse des dépenses d'entretien des parties communes (à majorer de 500 € supplémentaires, des frais d'assurance à majorer de 900 €

12- Maintien de l'avance de trésorerie permanente. Niveau actuel : 2 500 € (Art.24)

13- Seuil d'autorisation de l'assemblée générale. Proposition à 5 000 € - Montant voté en dernière assemblée générale (Art.25)

14- Fixation du montant, des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical par le Syndic est obligatoire. Proposition à 500 € - Montant voté en dernière assemblée générale- (Art.25)



- 15- Fixation du montant, des marchés et contrats, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. Proposition à 1 000 € - Montant voté en dernière assemblée générale- (Art.25)
- 16- Constitution d'un fonds dit « de travaux » conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014 (Art.25)
- Rappel : le syndic précise qu'un nouvel article 14-2 a été introduit par la loi ALUR à la loi du 10 juillet 1965 encadrant le fonctionnement des copropriétés, en ces termes (sans vote) :

Article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

- Décision à prendre au sujet de la constitution obligatoire d'un fonds de travaux, dont le montant doit être a minima de 5% du budget prévisionnel.

Nota : Cette résolution a été rejetée lors des précédentes assemblées générales.

Rappel préliminaire: les travaux de débarras et de nettoyage de combles du Bâtiment A et du Bâtiment B ont été déjà réalisés par la société IDF NETTOYAGE.

- 17- Bâtiment A : autorisation à donner aux copropriétaires des trois logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais : exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.25)

17-1 Exposé informatif des travaux d'isolation envisagés (sans vote)

Le syndic précise que la question de l'isolation des combles des deux bâtiments est en discussion depuis plusieurs années.

Après avoir dépêché une société spécialisée en traitement d'isolation des combles, une isolation par insufflation de ouate de cellulose est ici préconisée.

Le devis obtenu propose le coût suivant :

- Ets APBM : 3.180.83 € TTC

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après



17-2 Autorisation à donner aux copropriétaires des trois logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais suivant devis APBM joint à la convocation.

Fixation des conditions éventuelles d'octroi de cette autorisation

18- Bâtiment B : autorisation à donner aux copropriétaires des logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais : exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.25)

18-1 Exposé informatif des travaux d'isolation envisagés (sans vote)

Le syndic précise que la question de l'isolation des combles des deux bâtiments est en discussion depuis plusieurs années.

Après avoir dépêché une société spécialisée en traitement d'isolation des combles, une isolation par insufflation de ouate de cellulose est ici préconisée.

Le devis obtenu propose le coût suivant :

- Ets APBM : 2.997.37 € TTC

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après

18-2 Autorisation à donner aux copropriétaires des logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais suivant devis APBM joint à la convocation.

Fixation des conditions éventuelles d'octroi de cette autorisation

19- Discussion générale à engager au sujet des travaux envisagés pour les années à venir (sans vote)

- Discussion générale à engager au sujet des travaux à envisager dans les années à venir.
Détermination éventuelle du recours à la constitution de provisions spécifiques pour assurer un financement lissé des gros travaux envisagés.

20- Questions diverses (sans vote)

Entretien de l'immeuble et travaux à prévoir

M re BF



En début de séance le nombre des tantièmes des copropriétaires présents et représenté est de 1 330 sur 2020.

SONT ABSENTS et NON REPRESENTES :

Monsieur AMATO Cédric	43
Melle CARVALHO Guerreiro	53
M ou Mlle FEVRIER-CHARTIER	66
Madame GABRIEL	52
Melle GREGOIRE Catherine	1
Monsieur ROY Denis	28
M ou Mme HUCHELOUP RENAUD	56
Melle MOREAU Agnès	55
Melle PERRIER Emmanuelle	59
Monsieur SITRUK EMILE	105
M ou Mme SANTONI PAOLO	58
M ou Mme VENDEVILLE Richard	66
Monsieur WONG HEE KAM Henri	48
TOTAUX	690/2 020

1- Désignation du président de séance (Art.24)

L'assemblée désigne M. FOISY en qualité de Président de séance.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité**.

2- Désignation du ou des scrutateurs de séance (Art.24)

L'assemblée désigne M. UZAN en qualité de scrutateur de séance.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité**.

L'assemblée désigne M. FOIREST de la SCI PADNOM en qualité de scrutateur de séance.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité**.

3- Election du secrétaire (Art.24)

L'assemblée désigne M. CUFFEZ du Cabinet CONCILIA en qualité de secrétaire de séance.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité**.

4- Approbation des comptes de l'exercice 2019 (Art. 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2019 pour un montant de 31 662.99 € suivant état des dépenses et annexes comptables joints à la convocation.

Abstention : BAYON (67)

Les tantièmes présents et représentés seront exprimés sur 1263 voix

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

M re BF



5- Approbation des comptes de l'exercice 2020 (Art. 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2020 pour un montant de 27 003.13 € suivant état des dépenses et annexes comptables joints à la convocation

Abstention : BAYON (67)

Les tantièmes présents et représentés seront exprimés sur 1263 voix

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

6- Approbation des comptes de l'exercice 2021 (Art. 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2021 pour un montant de 29 686.48 € suivant état des dépenses et annexes comptables joints à la convocation

Abstention : BAYON (67)

Les tantièmes présents et représentés seront exprimés sur 1263 voix

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

7- Approbation des comptes de l'exercice 2022 (Art. 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2022 pour un montant de 29 540.89 € suivant état des dépenses et annexes comptables joints à la convocation

Abstention : BAYON (67)

Les tantièmes présents et représentés seront exprimés sur 1263 voix

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

8- Compte-rendu d'activité du conseil syndical (sans vote)

L'assemblée générale prend acte de l'exposé du conseil syndical autour des actions engagées au cours de la période écoulée.

9- Désignation des membres du conseil syndical (Art.25)

L'assemblée générale désigne en tant que membres du conseil syndical :

- M. UZAN

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité**.

Handwritten signature: M. Uzan



CONCILIA

Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

- M. BOCQUILLON

Abstention : néant

Vote contre : BAYON (67)

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

- M. FOISY

Abstention : néant

Vote contre : BAYON (67)

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

- M. DOBIGNY

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité.**

- M. FOIREST représentant la SCI PADNOM

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité.**

M. FOISY est désigné président du conseil syndical

10- Désignation du Syndic : Election du cabinet CONCILIA, fixation de la durée de ses fonctions et du montant de ses honoraires. Mandat à donner au président de l'assemblée pour signer le contrat de Syndic (Art.25)

L'assemblée générale désigne le cabinet CONCILIA en qualité de Syndic à compter de ce jour pour une durée de dix-huit mois et fixe le montant des honoraires pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 4 208.33 € HT soit 5 050.00€ TTC

M. FOISY président de l'assemblée est mandaté par l'assemblée générale pour signer le contrat de syndic.

Abstention : DOBIGNY (105) ; BAYON (67)

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 158 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

11- Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2023 et 2024. – Proposition de fixation à 31 300 € contre 29.600 € auparavant (Art.24)

L'assemblée générale fixe le montant du budget prévisionnel à 31 300 € pour la période 2023.

L'assemblée générale décide de reconduire ce budget de 31 300 € pour la période 2024.

Ce budget sera réactualisé lors de l'assemblée générale qui se tiendra pendant l'exercice 2024.

Handwritten signature: M. K. BF



Abstention : néant

Vote contre : BAYON (67)

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

12- Maintien de l'avance de trésorerie permanente. Niveau actuel : 2 500.00 € (Art.24)

L'assemblée générale décide de maintenir l'avance de trésorerie permanente à son niveau actuel fixé à 2 500.00€.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité**.

13- Seuil d'autorisation de l'assemblée générale. Proposition à 5 000 € - Montant voté en précédente assemblée générale (Art.25)

L'assemblée générale fixe à 5 000 € le montant des marchés et contrat à partir duquel une assemblée générale doit être convoquée.

Abstention : BAYON (67)

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

14- Fixation du montant, des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical par le Syndic est obligatoire. Proposition à 500 € - Montant voté en précédente assemblée générale - (Art.25)

L'assemblée générale fixe à 500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Abstention : BAYON (67)

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

15- Fixation du montant, des marchés et contrats, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. Proposition à 1 000 € - Montant voté en précédente assemblée générale - (Art.25)

L'assemblée générale fixe à 1 000 € le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstention : BAYON (67)

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 263 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

Handwritten signature: M. H. SF



16- Constitution d'un fonds dit « de travaux » conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014 (Art.25)

- L'assemblée générale prend acte du rappel des nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR au sujet de l'obligation de constitution d'un fonds travaux.
- L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de la (poursuite de la) constitution d'un fonds de travaux, pour un montant de _____ € qui sera appelé concomitamment aux appels provisionnels conformément à l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 soit __% du budget prévisionnel.

Abstention : DIEP (45) ; BAYON (67)

Vote Pour : SEVADANI (48)

Ont donc voté Contre : tous les autres copropriétaires soit 1 170 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **rejetée à la majorité**

17- Bâtiment A : autorisation à donner aux copropriétaires des trois logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais : exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.25)

17-1 Exposé informatif des travaux d'isolation envisagés (sans vote)

Le syndic précise que la question de l'isolation des combles des deux bâtiments est en discussion depuis plusieurs années.

Après avoir dépêché une société spécialisée en traitement d'isolation des combles, une isolation par insufflation de ouate de cellulose est ici préconisée.

Le devis obtenu propose le coût suivant :

- Ets APBM : 3.180.83 € TTC

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après

17-2 Autorisation à donner aux copropriétaires des trois logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais suivant devis APBM joint à la convocation.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les copropriétaires des trois logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais suivant devis APBM joint à la convocation.

Abstention : néant

Vote contre : AVIAT (60)

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 270 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à la majorité**

18- Bâtiment B : autorisation à donner aux copropriétaires des logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais : exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.25)

18-1 Exposé informatif des travaux d'isolation envisagés (sans vote)

Le syndic précise que la question de l'isolation des combles des deux bâtiments est en discussion depuis plusieurs années.

Après avoir dépêché une société spécialisée en traitement d'isolation des combles, une isolation par insufflation de ouate de cellulose est ici préconisée.



Le devis obtenu propose le coût suivant :

- o Ets APBM : 2.997.37 € TTC

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après

18-2 Autorisation à donner aux copropriétaires des logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais suivant devis APBM joint à la convocation.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les copropriétaires des logements du dernier étage en vue d'engager l'isolation des combles du bâtiment à leurs frais suivant devis APBM joint à la convocation.

Cette résolution, mise aux voix, est **adoptée à l'unanimité**

19- Discussion générale à engager au sujet des travaux envisagés pour les années à venir (sans vote)

Après avoir engagé une discussion générale au sujet des travaux à envisager dans les années à venir l'assemblée générale déclare ne pas envisager de gros travaux pour le moment.

20- Questions diverses (sans vote)

Le nettoyage des chéneaux/gouttières sera à effectué prochainement dans les deux bâtiments.

Le propriétaire du lot du rez-de-chaussée droite sera sollicité pour rachat éventuel par la copropriété en cas de vente projetée dans les années à venir.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20H20.

LE PRESIDENT
M.FOISY

LE SECRETAIRE
F.CUFFEZ

LES SCRUTATEURS

M.FOIREST

M.UZAN

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 – 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n° 85 1470 du 31/12/1985), 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 par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phase du présent alinéa. Le montant de l'amende civile 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 152,45 € à 3 049,00 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'article 26 »