



PROCES-VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Le Jeudi 24 Octobre 2024 à 18H30

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 24 octobre 2024

Le Jeudi 24 octobre 2024 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 2023 (Art. 24)

Approbation des comptes de l'exercice 2023 suivant état des dépenses et annexes comptables joints en annexe (Art.24)

Nota : le syndic précise que les dépenses ont atteint la somme de 38.434,80 € contre un budget appelé à hauteur de 31.300 €, soit un dépassement de budget à hauteur de 7.134,80 €, ceci en raison des particularités suivantes :

- Engagement des travaux de débarras préalable puis d'isolation des combles des bâtiments A et B, conformément à la décision de la dernière assemblée générale, pour un montant cumulé de 8 580.20 €
- Absence d'engagement d'autres petits travaux de maintenance ou dépannages pour cet exercice.
- Légère augmentation des frais d'assurance constatés pour cet exercice, les coûts étant de 4 961.66 € contre 4 673.75 € pour l'exercice précédent. A noter qu'une renégociation de contrat a été menée pour 2024, ramenant les coûts annuels à 4 539.15 €.

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

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

Une note d'information établie par M. FOISY est jointe à la présente convocation.

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

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

7- 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)

8- Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2025 et de l'exercice 2026 – Proposition de fixation à 32 000 € contre 31 300 € auparavant (Art.24)

Nota : le syndic précise qu'une revalorisation du poste eau froide est nécessaire au vu de l'augmentation des tarifs du mètre cube d'eau froide.



- 9- Maintien de l'avance de trésorerie permanente. Niveau actuel : 2 500 € (Art.24)
- 10- Seuil d'autorisation de l'assemblée générale. Proposition à 5 000 € - Montant voté en dernière assemblée générale (Art.25)
- 11- 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)
- 12- 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)
- 13- 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.

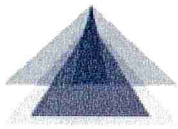
- Décision à prendre au sujet de la constitution obligatoire d'un fonds de travaux, dont le montant doit être a minima de 5% du budget prévisionnel.
Nota : Cette résolution a été rejetée lors des précédentes assemblées générales.

- 14- Bâtiment B : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA: exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.24)

14-1 Exposé informatif des travaux de dépose envisagés (sans vote)

Le syndic précise que des infiltrations ont été signalées dans le logement de M. FOIRREST au dernier étage du bâtiment B côté 3, rue des Grands Champs.

Après investigation, il apparaît que la souche de cheminée en toiture est à l'origine de ces infiltrations. Voir photographies de la toiture jointes au présent envoi)



Il a donc été sollicité des devis pour réfection de la souche de cheminée fuyarde , ceci par purge des enduits existants et réfection complète des enduits avec trame galvanisée et traitement en chaux aérienne.

Deux devis ont été obtenu en ce sens à savoir :

- Ets COPCIE : 11 419.80 € HT soit 12 561.78 € TTC (postes relevant du Bâtiment B exclus)
- Ets SOARES DE OLIVEIRA : 9 430.00 € HT soit 10 373.00 € TTC

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après

14-2 Bâtiment B : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA : vote effectif des travaux (Art.24)

Décision à prendre au sujet de l'engagement effectif des travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA joints à la convocation et suivant simulation de quote-part également jointe en annexe.

Fixation des budgets entreprise, budget imprévus, honoraires syndic.

Fixation des modalités de financement, et détermination de la date prévisionnelle du lancement des travaux

- 14-3 En cas de vote favorable, mandat éventuel à donner au conseil syndical pour désigner l'entreprise appelée à réaliser les travaux après affinement définitif, renégociation et élargissement éventuel de l'appel d'offres à d'autres prestataires, en respect du budget alloué en résolution précédente (Art.25-Majorité absolue des copropriétaires)

15- Bâtiment A : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA: exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.24)

15-1 Exposé informatif des travaux de dépose envisagés (sans vote)

Le syndic précise que les travaux identifiés côté Bâtiment B ont donné lieu à examen concomittant côté Bâtiment A.

Après inspection, des menus travaux ont été estimés nécessaires, consistant à reprendre un solin de souche de cheminée, mais aussi à assurer le nettoyage des chéneaux et gouttières ainsi que la dépose d'une antenne parabolique.

Ces travaux ont été chiffrés de la façon suivante :

- Ets COPCIE : 1 862.00 € HT soit 2 048.20 € TTC
- Ets SOARES DE OLIVEIRA : 530.00 € HT soit 583.00 € TTC (solin de souche chiffré uniquement. Prévoir gouttières en sus ou à négocier commercialement)

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après

15-2 Bâtiment A : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA : vote effectif des travaux (Art.24)

Décision à prendre au sujet de l'engagement effectif des travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA joints à la convocation et suivant simulation de quote-part également jointe en annexe.



Fixation des budgets entreprise, budget imprévus, honoraires syndic.

Fixation des modalités de financement, et détermination de la date prévisionnelle du lancement des travaux

- 15-3 En cas de vote favorable, mandat éventuel à donner au conseil syndical pour désigner l'entreprise appelée à réaliser les travaux après affinement définitif, renégociation et élargissement éventuel de l'appel d'offres à d'autres prestataires, en respect du budget alloué en résolution précédente (Art.25-Majorité absolue des copropriétaires)

16- Projet de remplacement de l'entreprise de nettoyage des parties communes et de gestion des poubelles suivant devis SUBLIME joint à la convocation (Art.25)

16-1 Exposé de la situation (sans vote)

Il est précisé que l'un des copropriétaires, Mme CARVALHO, a manifesté sa volonté de remplacer le prestataire actuel, la Sté NETTOYAGE PARIS IDF (Mme CASTRO), sous contrat avec la copropriété depuis plus de 15 ans.

Le coût actuel est de 9865.84 € TTC annuel

Le coût proposé par les Ets SUBLIME est de 8 928 € TTC annuels

A noter que M. FOISY, membre du conseil syndical, soutient cette proposition de remplacement.

Le syndic précise par ailleurs avoir constaté sur site que le nettoyage des parties communes est assuré correctement mais qu'il existe toujours des améliorations possibles.

Une renégociation tarifaire du contrat actuel peut également être envisagée.

16-2 Décision à prendre au sujet du remplacement de l'entreprise de nettoyage actuellement sous contrat par souscription d'un nouveau contrat suivant proposition des Ets SUBLIME joint à la convocation (Art.25)

17- 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.

18- Questions diverses (sans vote)

Entretien de l'immeuble et travaux à prévoir.



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

En début de séance le nombre des tantièmes des copropriétaires présents et représenté est de 1 450 sur 2 020.

SONT ABSENTS et NON REPRESENTES :

Monsieur AMATO Cédric	43
Monsieur BAYON Xavier	67
Madame GABRIEL	52
Melle GREGOIRE Catherine	1
Monsieur ROY Denis	28
M ou Mme HUCHELOUP RENAUD	56
Melle MOREAU Agnès	55
Madame RAFFY	57
Monsieur SITRUK EMILE	105
M ou Mme SANTONI PAOLO	58
Monsieur WONG HEE KAM Henri	48
TOTAUX	570/2 020

SONT CONNECTES EN VISIOCONFERENCE

Monsieur DOBIGNY	105
Mou Mlle FEVRIER-CHARTIER	66
Madame DIEP	45
TOTAUX	216/2 020

ONT VOTE PAR CORRESPONDANCE

SCI DE LA BRIERE	54
SCI PADNOM IMMO	176
Madame POUCH	50
Société OMEGA	66
SCI SEVADANI	48
TOTAUX	450/2 020

ONT DONNE POUVOIR DE REPRESENTATION

Madame PERRIER	59
Madame CARVALHO	53
TOTAUX	112/2 020

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**.



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

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. BOCQUILLON 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 2023 (Art. 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2023 pour un montant de 38 434.80 € suivant état des dépenses et annexes comptables joints à la convocation

Abstention : PERRIER (59) ; OMEGA (66) soit 125 voix

Les tantièmes présents et représentés seront exprimés sur 1 325 voix

Vote contre : AVIAT (60) ; DE LA BRIERE (54) soit 114 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 211 voix.

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

5- 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.

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

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

- M. UZAN

Abstention : PERRIER (59) ; OMEGA (66) soit 125 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 271 voix.

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

- M. BOCQUILLON

Abstention : PERRIER (59) ; OMEGA (66) soit 125 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 271 voix.

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



CONCILIA

Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

- M. FOISY

Abstention : PERRIER (59) ; OMEGA (66) soit 125 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 271 voix.

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

- M. DOBIGNY

Abstention : PERRIER (59) ; OMEGA (66) soit 125 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 271 voix.

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

- M. FOIREST représentant la SCI PADNOM.

Abstention : PERRIER (59) ; OMEGA (66) soit 125 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 271 voix.

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

M.FOISY est désigné président du conseil syndical

- 7- 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 01/01/2024 au 31/12/2024 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 : PERRIER (59) soit 59 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 337 voix.

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

Il est demandé au syndic d'améliorer sa réactivité et d'assurer réponse aux mails reçus. En outre, il lui est demandé de doubler ses envois de convocations par des envois par mail.



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

8- Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2025 et 2026. – Proposition de fixation à 32 000 € contre 31 300 € auparavant (Art.24)

L'assemblée générale fixe le montant du budget prévisionnel à 32 000 € pour la période 2025.

L'assemblée générale décide de reconduire ce budget de 32 000 € pour la période 2026.

Ce budget sera réactualisé lors de l'assemblée générale qui se tiendra pendant l'exercice 2026.

Abstention : PERRIER (59) soit 59 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) ; OMEGA (66) soit 120 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 271 voix.

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

9- 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€.

Abstention : PERRIER (59) soit 59 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 337 voix.

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

10- 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 : PERRIER (59) soit 59 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) ; OMEGA (66) soit 120 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 271 voix.

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

11- 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 : PERRIER (59) soit 59 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 337 voix.

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



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

12- 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 : PERRIER (59) soit 59 voix

Vote contre : DE LA BRIERE (54) soit 54 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 1 337 voix.

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

13- 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 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 : OMEGA (66) soit 66 voix

Vote Pour : POUCH (50) SEVADANI (48) soit 98 voix

Ont donc voté Contre : tous les autres copropriétaires soit 1 286 voix.

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

14- Bâtiment B : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA: exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.24)

14-1 Exposé informatif des travaux de dépose envisagés (sans vote)

Le syndic précise que des infiltrations ont été signalées dans le logement de M. FOIRREST au dernier étage du bâtiment B côté 3, rue des Grands Champs.

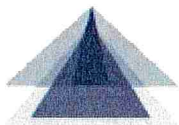
Après investigation, il apparaît que la souche de cheminée en toiture est à l'origine de ces infiltrations. Voir photographies de la toiture jointes au présent envoi

Il a donc été sollicité des devis pour réfection de la souche de cheminée fuyarde, ceci par purge des enduits existants et réfection complète des enduits avec trame galvanisée et traitement en chaux aérienne.

Deux devis ont été obtenus en ce sens à savoir :

- o Ets COPCIE : 11 419.80 € HT soit 12 561.78 € TTC (postes relevant du Bâtiment B exclus)
- o Ets SOARES DE OLIVEIRA : 9 430.00 € HT soit 10 373.00 € TTC

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

14-2 Bâtiment B : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA : vote effectif des travaux (Art.24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de l'engagement effectif des travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture en retenant le devis des Ets COPCIE suivant joint à la convocation.

Pour ce faire, l'assemblée décide de définir un budget maximal de 13 109.93 € décomposé comme suit :
Budget entreprise : 12 561.78 € TTC à négocier au mieux par le syndic, idéalement dans une fourchette de 15% de réduction.

Honoraires Syndic : fixés à 4% HT du montant T des travaux soit 548.15 € TTC

Imprévus: néant

Ces travaux seront financés en 2 appels de fonds lancés aux dates suivantes : 15/11/2024, et solde à fin des travaux

La date prévisionnelle du lancement des travaux est arrêtée Novembre/décembre 2024.

Abstention : néant

Vote contre : POUCH (466) ; OMEGA (5) soit 471 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 7 282 voix.

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

- 14-3 En cas de vote favorable, mandat éventuel à donner au conseil syndical pour désigner l'entreprise appelée à réaliser les travaux après affinement définitif, renégociation et élargissement éventuel de l'appel d'offres à d'autres prestataires, en respect du budget alloué en résolution précédente (Art.25-Majorité absolue des copropriétaires)

Sans objet, l'offre COPCIE ayant été retenue.

15- Bâtiment A : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA: exposé des travaux envisagés et vote effectif des travaux (Art.24)

15-1 Exposé informatif des travaux de dépose envisagés (sans vote)

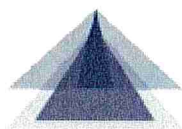
Le syndic précise que les travaux identifiés côté Bâtiment B ont donné lieu à examen concomitant côté Bâtiment A.

Après inspection, des menus travaux ont été estimés nécessaires, consistant à reprendre un solin de souche de cheminée, mais aussi à assurer le nettoyage des chéneaux et gouttières ainsi que la dépose d'une antenne parabolique.

Ces travaux ont été chiffrés de la façon suivante :

- o Ets COPCIE : 1 862.00 € HT soit 2 048.20 € TTC
- o Ets SOARES DE OLIVEIRA : 530.00 € HT soit 583.00 € TTC (solin de souche chiffré uniquement. Prévoir gouttières en sus ou à négocier commercialement)

Ces travaux sont soumis au vote en résolution ci-après



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

15-2 Bâtiment A : projet de travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture suivant devis COPCIE et SOARES DE OLIVEIRA : vote effectif des travaux (Art.24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de l'engagement effectif des travaux de maçonnerie et de couverture à engager en toiture en retenant le devis des Ets COPCIE suivant joint à la convocation.

Pour ce faire, l'assemblée décide de définir un budget maximal de 2 137.60 € décomposé comme suit :
Budget entreprise : 2 048.20 € TTC à négocier au mieux par le syndic, idéalement dans une fourchette de 15% de réduction.

Honoraires Syndic : fixés à 4% HT du montant T des travaux soit 89.40 € TTC

Imprévus: néant

Ces travaux seront financés en 2 appels de fonds lancés aux dates suivantes : 15/11/2024, et solde à fin des travaux

La date prévisionnelle du lancement des travaux est arrêtée Novembre/décembre 2024.

Abstention : néant

Vote contre : DE LA BRIERE (661) ; OMEGA (800) soit 1 461 voix

Ont donc voté Pour: tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 4 753 voix.

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

- 15-3 En cas de vote favorable, mandat éventuel à donner au conseil syndical pour désigner l'entreprise appelée à réaliser les travaux après affinement définitif, renégociation et élargissement éventuel de l'appel d'offres à d'autres prestataires, en respect du budget alloué en résolution précédente (Art.25-Majorité absolue des copropriétaires)

Sans objet, l'offre COPCIE ayant été retenue.

16- Projet de remplacement de l'entreprise de nettoyage des parties communes et de gestion des poubelles suivant devis SUBLIME joint à la convocation (Art.25)

16-1 Exposé de la situation (sans vote)

Il est précisé que l'un des copropriétaires, Mme CARVALHO, a manifesté sa volonté de remplacer le prestataire actuel, la Sté NETTOYAGE PARIS IDF (Mme CASTRO), sous contrat avec la copropriété depuis plus de 15 ans.

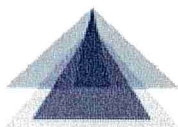
Le coût actuel est de 9 865.84 € TTC annuel

Le coût proposé par les Ets SUBLIME est de 8 928 € TTC annuels

A noter que M. FOISY, membre du conseil syndical, soutient cette proposition de remplacement.

Le syndic précise par ailleurs avoir constaté sur site que le nettoyage des parties communes est assuré correctement mais qu'il existe toujours des améliorations possibles.

Une renégociation tarifaire du contrat actuel peut également être envisagée.



Syndic de copropriété- Gérance- Location- Transaction

16-2 Décision à prendre au sujet du remplacement de l'entreprise de nettoyage actuellement sous contrat par souscription d'un nouveau contrat suivant proposition des Ets SUBLIME joint à la convocation (Art.25)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide du remplacement de l'entreprise actuelle de nettoyage des parties communes et de la souscription d'un nouveau contrat auprès des Ets SUBLIME joint à la convocation pour un coût annuel de 8 928.00 € TTC, ceci à compter du 01/02/2025.

Abstention : DOBIGNY (105) ; CHARTIER (66) ; AVIAT (60) soit 231 voix

Vote contre : néant

Ont donc voté Pour : tous les autres copropriétaires soit 1 219 voix

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

17- 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.

18- Questions diverses (sans vote)

- Le contrat de location/entretien/relevé des compteurs d'eau sera renégocié ou, à défaut, fera l'objet d'un projet de changement de prestataire en prochaine assemblée générale.
- L'antenne parabolique à déposer dans le bâtiment A, comprise au dev COPCIE validé en résolution n°14 et 15, sera réimputée privativement au copropriétaire bailleur de M. NEVENKIC.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21H30.

LE PRESIDENT

M.FOISY

LE SECRETAIRE

F.CUFFEZ

LES SCRUTATEURS

M.UZAN

M.BOCQUILLON

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 »