

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

83 RUE PAJOL

75018 PARIS

Les copropriétaires de l'immeuble **83 RUE PAJOL**, sis à Paris, 75018 PARIS, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mercredi 28 Mars 2018 à 18 heures

CABINET DM GESTION
22 RUE LEON FROT
75011 PARIS

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 6 copropriétaires représentant 268 sur 1000 tantièmes, soit :

MR BROUSSOT RENE (40), MLE DANGUY VERONIQUE (43), MR OU MME DARMEIL (45), SCI PYRAMIDE (45), SCI PYRAMIDE (48), MR REMEDIO MARIO (47).

REPRESENTES : 3 copropriétaires représentant 217 sur 1000 tantièmes, soit :

MR KHEMACHE KARIM (44) représenté(e) par M GUYOT, MR KRSTENIK RUDOLPH (40) représenté(e) par MR REMEDIO MARIO, MR ROUX CHRISTOPHE (133) représenté(e) par SCI PYRAMIDE.

ABSENTS : 12 copropriétaires représentant 515 sur 1000 tantièmes, soit :

CONSORTS CHIDIAC OU MR A (45), SCI ALMAH (43), MR OU MME ATTIAS PATRICK (44), SCI AZEEMI (44), MME CHEREAU MATHILDE (17), MR CHIQUET ADRIEN (47), MME DING XIAOLI (24), MR FAVRE D'ECHALLENS / M (45), MR LAFARGUE JEROME (91), MR OU MME LATROBE (43), MR QUINIO (47), SCI S-IMO (25).

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M REMEIDO.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) M GUYOT.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M Mosewicz.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation du compte étude ravalement courette pour un montant de 2.280 €.

Montant appelé : 2.400 € Montant dépensé: 2.280 € Montant à rembourser: 120 €.

L'Assemblée Générale approuve le compte étude ravalement courette pour un montant de 2.280 €.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 05 : Approbation du compte travaux 1er étage voté le 05/06/2014 pour un montant de 21.816,05 € TTC.

L'Assemblée Générale approuve le compte travaux du 1er étage voté le 05/06/2014 pour un montant de 21.816,05 € TTC.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 06 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2014.

L'Assemblée Générale approuve les comptes répartis au 31/12/2014.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 485 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 07 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2016.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 et de la situation financière au 31/12/2016 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 35.099,88 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 485 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 08 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2017

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 et de la situation financière au 31/12/2017 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 33.519,21 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 485 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 09 : Point sur les impayés et les procédures en cours.

Arrivée(s) de : SCI ALMAH (43) représenté par MR OU MME ATTIAS PATRICK, MR OU MME ATTIAS PATRICK (44), MR FAVRE D'ECHALLENS / M (45) représenté par MR OU MME ATTIAS PATRICK, MR QUINIO (47) représenté par MR OU MME ATTIAS PATRICK.

Au jour de la présente Assemblée Générale, le montant des impayés s'élève à la somme de 45.000 €.

CHIDIAC ACHMAOUI: Un commandement aux fins de saisie immobilière aux fins de saisie-vente immobilière avait été publié le 24 Février 2017. Faute de trésorerie, l'avocat n'avait pu poursuivre sachant qu'aux termes de l'article R 322-4 du Code des Procédures civiles d'exécution dans les deux mois qui suivent la publication au service de publicité foncière du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant doit assigner le débiteur saisi à comparaître à l'audience d'orientation.

Ce délai est prescrit à peine de CADUCITE.

Ainsi, il est OBLIGATOIRE de recouvrer suffisamment de fonds pour faire exécuter la saisie-vente.

KRSTENIC: La Copropriété est en attente de la décision de la cour d'Appel à l'encontre de la DNID.

SCI AZEMI: Le crédit Lyonnais a engagé une procédure en saisie vente et l'affaire a été renvoyé à une audience d'orientation du 7 Juin 2018.

Le conseil syndical demande à ce que le syndic continue à être informé par le Syndic de chaque étape de la procédure.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 10 : Décision à prendre concernant le remboursement aux Copropriétaires de la somme de 15.633,78 € correspondant aux comptes copropriétaires vendeurs créditeurs.

L'Assemblée Générale décide le remboursement aux Copropriétaires de la somme de 15.633,78 € correspondant aux comptes copropriétaires vendeurs créditeurs.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 11 : Décision à prendre concernant la réalisation d'un appel de carence supplémentaire de 37.000 €.

Le total des sommes dues par les Copropriétaires à la Copropriété s'élève à la somme de 61.915 €. Pour compenser cela, un appel exceptionnel de 25.000 € a déjà été réalisé. Les 15.633,78 € de soldes Copropriétaires vendeurs créditeurs permettaient aussi de compenser ce déficit, tout comme les 9.084 € de solde créditeur concernant les travaux reprise de structure. Ainsi les dettes des Copropriétaires de 61.915 € sont compensés partiellement à hauteur de 49.717,81 (15.633,78 € + 9.084 € + 25.000 €). Il manque 12.197,19 €. Pour des raisons de clarté comptable, les sommes du compte travaux et des comptes copropriétaires créditeurs doivent être "rendus" aux Copropriétaires.

Ainsi, il faut faire un appel de fonds de 36.915 € (12.197 € + 9.084,03 + 15.633,78), arrondi à 37.000 €, ce qui représente un décaissement réel de 12.282,19 €

L'Assemblée pleinement informée de l'obligation de donner les moyens financiers à son syndic accepte de voter cet appel de fonds de 37.000 € qui sera sera réalisé en même temps que la répartition des comptes clos au 31/12/2017.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 12 votants soit 531 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 133 tantièmes.
MR ROUX CHRISTOPHE (133) représenté par SCI PYRAMIDE.

La résolution est adoptée (531/531 en voix). (Article 24)

Point 12 : Point d'information sur les démarches engagées par le cabinet DM GESTION accompagné du Conseil Syndical afin de faire rentrer la Copropriété dans le cadre d'une OPAH (Opération programmé d'amélioration de l'habitat).

Au jour de l'envoi de la convocation, la Mairie de Paris n'avait pas encore décidé si elle accompagnait le Syndicat des Copropriétaires pour une réhabilitation de l'immeuble par l'accompagnement d'un opérateur, URBANIS, spécialisé en redressement de Copropriété et par l'octroi de subventions.

Entre la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale le cabinet de syndic a reçu la réponse suivante:"

« Lors de l'examen en comité de suivi OAHD 4 du diagnostic réalisé par URBANIS, les partenaires ont décidé de surseoir à la décision sur l'accompagnement opérationnel de la copropriété.

Cette décision a été prise dans l'attente de précisions sur :

- l'évolution de la situation financière et la reprise de la gestion de la copropriété (trésorerie, état des impayés,...)
- la confirmation de la mobilisation des copropriétaires et du conseil syndical pour le redressement de la copropriété et
- l'engagement de la copropriété pour la définition et la réalisation d'un programme global de réhabilitation

En parallèle, le Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris doit poursuivre ses investigations pour procéder à des constats sur l'état d'un certain nombre de logements permettant aussi d'ajuster le suivi opérationnel de votre immeuble.

Pouvez-vous nous apporter des précisions sur l'évolution de la copropriété (gestion, financier, mobilisation) ?

L'Assemblée Générale souhaite s'engager dans un programme de réhabilitation de l'immeuble et demande au syndic de faire toute diligence auprès des différents intervenants pour que la Copropriété puisse rentrer dans le programme OAHD 4.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 13 : Désignation du Cabinet DM GESTION en tant que syndic selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet DM GESTION représenté par Dimitri Mosewicz. Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 28/03/2018 pour se terminer le 30/06/2019. La mission, les honoraires d'un montant de 5.100 euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 14 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2018 au 31/12/2018 d'un montant de 30.890 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 arrêté à la somme de 34.890 euros (augmentation de 4.000 € du budget procédures) et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels de fonds identiques exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 15 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 d'un montant de 30.890 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 34.890 euros (augmentation de 4.000 € du budget procédures) et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels de fonds identiques exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 16 : Modalités de contrôle des comptes

Nouvel article 9-1 du décret du 17 mars 1967 (introduit par le décret du 30 décembre 2015) : - Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété. Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic. Les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical ". Ainsi, le syndic indique à l'Assemblée Générale que les comptes seront accessibles à chaque Copropriétaire qui le souhaite 8 jours avant la date d'Assemblée Générale aux heures d'ouvertures du bureau sur rendez-vous pris à l'avance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 17 : Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'au 30/06/2019 :

- SCI PYRAMIDE (vote adopté individuellement à l'unanimité des présents et représentés)
- M ATTIAS (vote adopté individuellement à l'unanimité des présents et représentés)
- M REMEDIO (vote adopté individuellement à l'unanimité des présents et représentés)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 18 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 19 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 900 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 20 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 21 : Constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à échoir.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer une provision spéciale d'un montant de 3.500 € HT qui seront appelés le 1/07/2018 pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 22 : Création d'un fonds de travaux conformément à la Loi ALUR-Décision à prendre pour la fixation du montant qui ne peut-être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) modifie, à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et instaure l'obligation pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux, de constituer un fonds travaux afin de faire face aux dépenses relatives aux travaux prescrits par les lois et règlements, pour les travaux décidés en AG, mais aussi pour les travaux

urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon des modalités similaires au versement des provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation. Lesdites cotisations seront versées sur un compte séparé rémunéré distinct du compte courant, les intérêts étant acquis au syndicat des copropriétaires. Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée Compte tenu de l'ensemble de ces informations, l'assemblée générale dûment informée, décide d'alimenter le fonds travaux obligatoire et fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 1.744,50 € Les modalités de versement seront identiques à celles des provisions du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 23 : Questions diverses

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 20H45

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

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 décembre 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 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. »

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à la cette modification, pourra , si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV :

« 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 matière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Fait à Paris, le 28/03/2019

Notifié le

PRESIDENT

SCRUTATEUR

SECRETARE

D. Nolewicz