

48 rue Laffitte - 75009 PARIS

01 48 74 05 81

jdg.immo@wanadoo.fr

RCS : 410 210 090 - CPI : 7501 2016 000 0003 041
Adhérent FNAIM

Procès-verbal
Assemblée Générale Ordinaire
Lundi 21 juin 2021

L'An deux mille vingt et un, le lundi 21 juin à 17 heures 30, les copropriétaires de l'immeuble sis **11 bis rue Sextius Michel à Paris (75015)** se sont réunis en assemblée générale par visioconférence ou ont voté par correspondance sur convocation adressée par le syndic afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant.

- 1 - Election du Président de séance.** Article 24
- 2 - Election du Scrutateur de séance.** Article 24
- 3 - Election du Secrétaire de séance.** Article 24
- 4 - Approbation des comptes de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.** Article 24
- 5 - Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2020.** Article 24
- 6 - Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de syndic et adoption de son contrat.** Article 25-1
- 7 - Désignation des membres du conseil syndical.** Article 25-1
- 8 - Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.** Article 24
- 9 - Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.** Article 24
- 10 - Montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux (Loi Alur).** Article 24
- 11 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical.** Article 25-1
- 12 - Mise en concurrence des contrats et marchés.** Article 25-1
- 13 - Réfection du plancher haut de la cave numéro 11, propriété de Monsieur et Madame HAZO. (Devis joints des sociétés ALMEIDA et TITAN).** Article 24
- 14 - Honoraires Syndic.** Article 24
- 15 - Budget et calendrier d'appels de fonds.** Article 24
- 16 - Mise en conformité et modernisation de l'ascenseur (Devis joint des sociétés LMT, SOVIDES et SIETRAM).** Article 24
- 17 - Honoraires syndic.** Article 24
- 18 - Calendrier appels de fonds.** Article 24
- 19 - Réfection de l'étanchéité du toit terrasse de l'immeuble. (Devis joint de la société ISOLPROTECH).** Article 24
- 20 - Honoraires Syndic.** Article 24
- 21 - Budget et calendrier d'appels de fonds.** Article 24
- 22 - Réfection de l'électricité des parties communes de l'immeuble. (Devis joints des sociétés ANTELEX et OHM ELEC).** Article 24
- 23 - Honoraires Syndic.** Article 24
- 24 - Budget et calendrier d'appels de fonds.** Article 24
- 25 - Ravalement de la cage d'escalier. (Devis joints des sociétés PHD et COMBET SERITH).** Article 24
- 26 - Honoraires Syndic.** Article 24
- 27 - Budget et calendrier d'appels de fonds.** Article 24
- 28 - Réfection du local commun sis au rez-de-chaussée. (Devis joint de la société Pierre ALLAIN).** Article 24

of 4/2

N

29 - Honoraires Syndic. Article 24

30 - Budget et calendrier d'appels de fonds. Article 24

31 - Souscription d'un emprunt collectif au nom du Syndicat des Copropriétaires
destiné au financement des travaux votés au cours de la présente assemblée générale
au bénéfice des seuls copropriétaires décident d'y participer et mandat donné au
syndic à l'effet de le signer. Article 24

32 - Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quote-parts de l'emprunt collectif
et le recouvrement des impayés. Article 24

33 - Décision à prendre concernant le statut actuel de l'employée d'immeuble Madame
CAMPOS et sur le respect de la mise en œuvre actuelle de ses tâches contractuelles.
Article 24

34 - Questions diverses. Sans vote

Il est dressé une feuille de présence par le syndic, laquelle permet de constater que 7 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés, soit 713/1.000 tantièmes.

Copropriétaires présents ou représentés

BAFOUR (117) CAIRET (73) DUPONT (134) HAZO (141) LAMIRAND (55) LEMASSON (128) RIGAUDIAS (65)

Copropriétaires absents et non représentés

AUBART (141) HONG (52) TROPHARDY (58) VINEL (36)

L'Assemblée Générale reconnaît qu'elle a été convoquée tant dans les formes et délais prévus par le règlement de copropriété que suivant les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et leurs modifications des 31 décembre 1985 et 9 juin 1986.

1 - Election du président de séance

Monsieur LEMASSON est élu Président de séance.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2 - Election du ou des Scrutateurs de séance

Monsieur BAFOUR est élu Scrutateur de séance.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

3 - Election du Secrétaire de séance

Eric JAOUEN représentant le Cabinet JDG IMMO est élu Secrétaire de séance.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

4 - Approbation des comptes de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier

AF 14 PL

- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 et leur répartition arrêtés à la somme de 28.472,17 euros et l'état financier du Syndicat des Copropriétaires.

Le contrat de prestation « Archives » Copropriété souscrit par la société SOGEY & Associés sera résilié. A noter que ce contrat a été souscrit par la société SOGEY & Associés sans autorisation préalable d'assemblée générale.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

5 - Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2020

L'assemblée générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet JDG IMMO pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

6 - Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de Syndic et adoption de son contrat

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet JDG IMMO, Administrateur de Biens dont le siège social est situé 48 rue Laffitte à PARIS, représenté par son gérant Monsieur Eric Jaouen (titulaire de la carte professionnelle CPI 7501 2016 000 003 041 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris), en qualité de Syndic pour une durée de 16 mois qui entrera en vigueur le 21 juin 2021 pour s'achever le 20 octobre 2022.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à la somme de 2.916,67 euros hors taxes, soit la somme de 3.500,00 euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'Assemblée Générale donne mandat au Président de l'assemblée générale, pour la signature du contrat de syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

7 - Désignation des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical pour une durée allant du 21 juin 2021 jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au plus tard le 20 octobre 2022.

- Monsieur LEMASSON

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Monsieur BAFOUR

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

OT 9/2 R

8 - Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le réajustement du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 à la somme de 27.000,00 euros tel que joint à la convocation d'assemblée générale.

Les appels provisionnels sont exigibles les 1^{er} de chaque trimestre , soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre 2021.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

9 - Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 fixé à la somme de 27.000,00 euros tel que joint à la convocation d'assemblée générale.

Les appels provisionnels sont exigibles les 1^{er} de chaque trimestre , soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre 2022.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

10 - Montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux (Loi Alur). Article 24

La modification de l'article 14-2 par la loi ALUR oblige les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au régime de la copropriété à constituer un fonds de travaux depuis le 1^{er} janvier 2017.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires.

Le montant de cette cotisation, exprimé en pourcentage du budget prévisionnel, est décidé par l'assemblée générale et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel, soit une somme de 1.350,00 euros répartie en charges communes générales et autorise le Syndic à émettre des appels provisionnels trimestriels égaux au quart de la cotisation votée à compter de ce jour.

La modification de l'article 14-2 par la loi ALUR oblige les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au régime de la copropriété à constituer un fonds de travaux depuis le 1^{er} janvier 2017.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

11 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical

L'assemblée générale décide de fixer à 0,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

12 - Mise en concurrence des contrats et marchés

L'assemblée générale décide de fixer à 1.500,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

13 - Réfection du plancher haut de la cave numéro 11, propriété de Monsieur et Madame HAZO

Après en avoir délibéré, l'Assemblé Générale décide de faire procéder au travaux de réfection du plancher haut de la cave numéro 11, propriété de Monsieur et Madame HAZO, au remplacement de la poutrelle corrodée de la cave mitoyenne, à la purge des plâtres dégradés, au brossage et à la passivation des fers et enfin à la reprise des enduits piuchés au gros plâtre suivant devis de l'entreprise ALMEIDA pour un montant de 11.983,09 euros TTC.

Lors de son intervention, il sera demandé à la société ALMEIDA de contrôler l'intégralité des planchers des caves tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

Pour ce faire, il sera demandé à l'ensemble des propriétaires de caves de laisser l'accès libre à celles-ci.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

14 - Honoraires Syndic

Les honoraires du Syndic JDG IMMO sont fixés à 3 % hors taxe du montant hors taxes des travaux pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux, soit la somme de 392,17 euros TTC.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

15 - Budget et calendrier d'appels de fonds

Ce point sera traité à la résolution 30 à l'issue du vote concernant les travaux portés à l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale prend acte.

16 - Mise en conformité et modernisation de l'ascenseur

Après en avoir délibéré, l'Assemblé Générale décide de faire procéder aux travaux rendus obligatoires à mettre en œuvre avant les 31 décembre 2010 et 3 juillet 2014, à savoir les travaux de garde-pied de la cabine, la sécurisation des vitrages sur les portes palières, la protection contre les chocs électriques et l'éclairage du local de machines et du local pouliés, suivant devis de l'entreprise SIETRAM pour un montant de 3.849,41 euros TTC.

Vote pour 5 copropriétaires totalisant 5.112/7.835 tantièmes (Ascenseur)

Vote contre 2 copropriétaires totalisant 2.723/7.835 tantièmes (Ascenseur). BAFOUR (1.642)

LAMIRAND (1.081)

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

17 - Honoraires Syndic

YR
BF
M

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'à titre commercial, il ne percevra pas d'honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux.

L'Assemblée Générale prend acte.

18 - Budget et calendrier d'appels de fonds

Ce point sera traité à la résolution 30 à l'issue du vote concernant les travaux portés à l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale prend acte.

19 - Réfection de l'étanchéité du toit terrasse de l'immeuble

Après en avoir délibéré, l'Assemblé Générale décide de faire procéder aux travaux de réfection partielle de l'étanchéité autour de l'édicule de l'ascenseur sur le toit terrasse avec reprise des relevés décollés suivant devis de l'entreprise ISOLPROTECH pour un montant de 1.705,00 euros TTC.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

20 - Honoraires Syndic

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'à titre commercial, il ne percevra pas d'honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux.

L'Assemblée Générale prend acte.

21 - Budget et calendrier d'appels de fonds

Ce point sera traité à la résolution 30 à l'issue du vote concernant les travaux portés à l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale prend acte.

22 - Réfection de l'électricité des parties communes

Après en avoir délibéré, l'Assemblé Générale décide de faire procéder au travaux de réfection de l'électricité des parties communes avec rajout de points lumineux dans la cage d'escalier, vote dans cette perspective un budget d'un montant maximum de 3.000,00 euros TTC et donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise et l'engagement de la dépense.

L'Assemblée Générale décide de ne pas installer de nouveaux détecteurs de présence dans les parties communes de l'immeuble.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

23 - Honoraires Syndic

Les honoraires du Syndic JDG IMMO sont fixés à 2,50 % hors taxe du montant hors taxes des travaux pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux, soit la somme de 81,82 euros TTC.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

OF 4/4 n

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

24 - Budget et calendrier d'appels de fonds

Ce point sera traité à la résolution 30 à l'issue du vote concernant les travaux portés à l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale prend acte.

25 - Ravalement de la cage d'escalier

Après en avoir délibéré, l'Assemblé Générale décide de faire procéder aux travaux de ravalement de la cage d'escalier suivant devis de l'entreprise COMBET-SERITH pour un montant de 24.978,23 euros.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

26 - Honoraires Syndic

Les honoraires du Syndic JDG IMMO sont fixés à 2,50 % hors taxe du montant hors taxes des travaux pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux, soit la somme de 681,23 euros TTC.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

27- Budget et calendrier d'appels de fonds

Ce point sera traité à la résolution 30 à l'issue du vote concernant les travaux portés à l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale prend acte.

28 - Réfection du local commun sis au rez-de-chaussée. (Devis joint de la société Pierre ALLAIN)

Après en avoir délibéré, l'Assemblé Générale décide de faire procéder aux travaux de réfection du local commun sis au rez-de-chaussée (peinture et revêtement de sol), vote dans cette perspective un budget d'un montant maximum de 6.000,00 euros TTC et donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise et l'engagement de la dépense.

Le chiffrage de ces travaux sera demandé auprès de la société COMBET-SERITH.

Vote pour 5 copropriétaires totalisant 541/1.000 tantièmes.

Vote contre 2 copropriétaires totalisant 172/1.000 tantièmes. BAFOUR (117) LAMIRAND (55)

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

29 - Honoraires Syndic

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'à titre commercial, il ne percevra pas d'honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux.

L'Assemblée Générale prend acte.

30 - Budget et calendrier d'appels de fonds

BF YF M

Considérant le budget global des travaux votés aux points 13, 16, 19 ,22 et 25 et 28 s'élevant à la somme de 52.670,95 euros, l'Assemblée Générale décide de financer ces travaux d'une part via le fonds de travaux Alur pour un montant de 3.000,00 euros et le solde suivant le calendrier d'appels de fonds suivant :

- | | |
|--------------------------------|---|
| • 1 ^{er} juillet 2021 | Appel de fonds d'un montant de <u>10.000,00 euros</u> |
| • 1 ^{er} octobre 2021 | Appel de fonds d'un montant de <u>13.000,00 euros</u> |
| • 1 ^{er} janvier 2022 | Appel de fonds d'un montant de <u>13.000,00 euros</u> |
| • 1 ^{er} avril 2022 | Appel de fonds d'un montant de <u>13.670,95 euros</u> |

A noter que l'indemnité en attente dans le cadre du dossier sinistre de la cage d'escalier sera également affectée à ces travaux et affectée sur le dernier appel de fonds.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

31 - Souscription d'un emprunt collectif au nom du Syndicat des Copropriétaires destiné au financement des travaux votés au cours de la présente assemblée générale au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer.

Afin de permettre la réalisation des travaux votés au cours de la présente assemblée générale, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère à JDG IMMO, syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du 21 juin 2021, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF, ou de tout substitué qu'elle aura désigné au sein du groupe BPCE, un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,

bf yml m

- Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

Il est rappelé à ce titre que :

- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale ;
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par l'emprunt collectif ;
- La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des projets de contrat de prêt prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
- Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus.

Vote contre 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes. BAFOUR (117) CAIRET (73) DUPONT (134)
HAZO (141) LAMIRAND (55) LEMASSON (128) RIGAUDIAS (65)

Résolution rejetée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

32 - Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quote-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés

9
yf m
cf

L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne Ile-de-France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Vote contre 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes. BAFOUR (117) CAIRET (73) DUPONT (134)
HAZO (141) LAMIRAND (55) LEMASSON (128) RIGAUDIAS (65)

Résolution rejetée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

33 - Décision à prendre concernant le statut actuel de l'employée d'immeuble Madame CAMPOS et sur le respect de la mise en œuvre actuelle de ses tâches contractuelles

L'Assemblée Générale déplore le manque d'entretien de l'immeuble par l'employée Madame CAMPOS. Il est rappelé que la durée mensuelle contractuelle telle que définie dans son contrat de travail est de 50 heures, les horaires effectués par Madame CAMPOS à ce jour sont bien en deçà de 50 heures.

Par ailleurs, certains copropriétaires ont constaté que les containers à ordures étaient parfois sortis par une tierce personne sans que le syndic ou un copropriétaire en aient été informés préalablement. En dépit d'un précédent courrier recommandé, aucune amélioration n'a été constatée d'une part quand à l'entretien de l'immeuble et d'autre part quant au respect des 50 heures mensuelles.

Un nouveau courrier recommandé avec accusé de réception sera donc adressé à Madame CAMPOS la priant de noter ses horaires de passage au sein de l'immeuble sur une fiche de travail qui sera apposée dans le local commun de l'immeuble.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

34 - Questions diverses

- L'Assemblée Générale valide les travaux de réfection des peintures du hall d'entrée mis en œuvre par l'entreprise ALLAIN.
- L'Assemblée Générale valide la pose d'un robinet d'eau dans la loge pour le nettoyage de la cour.
- Un contrat de dératisation des caves sera souscrit.
- Le groom de la porte d'entrée de l'immeuble sera remplacé.

*L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,
le Président lève la séance à 21 heures.*

Il est dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Un exemplaire signé par le Président est conservé dans les archives de l'administrateur.

Un tirage conforme est remis à chaque propriétaire présent ou représenté ; il est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires absents ou opposants.

Le Président,
M. LEMASSON

Le Scrutateur,
M. BAFOUR

Le Secrétaire,
Eric JAOUEN (JDG IMMO)

JDG IMMO
48 rue Laffitte - 75009 PARIS
Tél. 01 48 74 05 81
jdg.immo@wanadoo.fr
SARL au Capital de 7 622,45 €
Siret 410 210 090 00016
CPI 7501 2016 000 003 041
Adhérent FNAIM

MAJORITES

Article 24 : Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Article 25-1 : Majorité au tiers des voix de tous les copropriétaires.
Article 26-2 : Unanimité des copropriétaires.

Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires.
Article 26-1 : Double majorité

Article 25-1 : Lorsque l'Assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la même Assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle Assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Rappel de l'article 42 alinéa 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, 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. ».

47 2
8f