



www.excogim.fr

Gestion de copropriété

- Standard :	01.85.78.12.00
- Comptabilité :	01.85.78.12.10
Transaction :	01.85.78.12.12
Gestion locative :	01.85.78.12.13

74 boulevard de Reully - 75012 Paris

contact@excogim.fr

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**EN DATE DU MERCREDI 19 JUIN 2019
A 18 HEURES
CABINET BERNARD LEVY/GROUPE EXCOGIM
74 BLD DE REULLY
75012 PARIS**

Se sont réunis en Assemblée Générale, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis :

**9 RUE DE LA CORDERIE
75003 PARIS**

Les règles de majorité concernant les votes des décisions sont les suivantes :

- **Article 24 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés..... » seuls sont pris en compte les votes exprimés (votes pour ou contre).
- **Article 25 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires ».
- **Article 25-1 de la loi du 10.07.1965** « ...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 prévue à 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 » (article 81 5 de la loi SRU).
- **Article 26 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix » Si majorité des voix mais 2/3 des voix des seuls présents ou représentés, possibilité en 2^{ème} assemblée à cette dernière majorité.

Sur convocation du cabinet BERNARD LEVY – GROUPE EXCOGIM, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec AR conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et au décret du 17 Mars 1967, avec l'ordre du jour suivant :

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

- 1°) Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
- 2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission
- 3°) Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018
- 4°) Quitus au Syndic
- 5°) Désignation du cabinet BERNARD LEVY- GROUPE EXCOGIM aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
- 6°) Acceptation du transfert de mandat de la société BERNARD LEVY à la société QUENOT - ALMELIS
- 7°) Information - plateforme www.almelis.fr
- 8°) Modalités de vérification des comptes
- 9°) Souscription d'une assurance multirisques immeuble par l'intermédiaire de la société MONTESPAN Assurance & Conseil
- 10°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie
- 11°) Décision de constituer des provisions spéciales en vue de futurs travaux

RM *MT*

- 12°) Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017
- 13°) Désignation des membres du conseil syndical
- 14°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 15°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 16°) Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée
- 17°) Décision à prendre quant à la réalisation d'un diagnostic technique global
- 18°) Décision à prendre quant au transfert définitif à titre gratuit au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble
- 19°) Décision concernant la mise en conformité de la trappe de désenfumage - pose d'un boîtier de protection pour coffret
- 20°) Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

Le syndic a dressé la feuille de présence signée de tous les copropriétaires présents ou de leur mandataire dont les pouvoirs ont été vérifiés.

LES COPROPRIETAIRES DONT LES NOMS SUIVENT, ABSENTS, N'ONT PAS PRIS PART AUX VOTES :

M. OU MME BIANROSA GILLES (152), Mme CELLURA BRIGITTE (108), M. ou Mme LENGELLE JEAN-FRANCOIS (116), SOCIETE NOEVALOR (153)

Totalisant 529 / 1 028 tantièmes

ART. 42 DE LA LOI DU 10/07/1965

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 2 mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'un mois à compter 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. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de € 152 à € 3 049 lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe C de l'article 26

1°) Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire

1.1 - Désignation du Président de séance (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

Est élue Présidente de séance **Mlle DEVICO RUTH**

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

1.2 - Désignation d'un Scrutateur (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

Est élue Scrutateur **Mlle TRAUMAN MARIE**

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

1.3 - Désignation du Secrétaire de séance (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

Est élue secrétaire **Karine PINTAT** représentant le Cabinet LEVY - GROUPE EXCOGIM

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission

((Sans vote))

Rien à signaler.

3°) Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

((Art. 24))

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018, de la répartition de ces charges entre les copropriétaires (relevé individuel), de la balance de l'immeuble et de l'état des dettes et des créances arrêtés au 31/12/2018 approuvent sans réserve ces comptes dont le montant s'élève à la somme de **15 364,28 euros**.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

4°) Quitus au Syndic

((Art. 24))

L'assemblée générale donne quitus au cabinet BERNARD LEVY - GROUPE EXCOGIM pour sa gestion arrêtée au 31/12/2018.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

5°) Désignation du cabinet BERNARD LEVY- GROUPE EXCOGIM aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic

((Art. 25))

L'assemblée générale désigne le cabinet LEVY - Groupe EXCOGIM aux fonctions de syndic de l'immeuble, pour une période de **15 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **18/09/2020** étant entendu que l'Assemblée Générale annuelle doit se tenir dans un délai de six mois après la date d'arrêté des comptes.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic et fixe les honoraires de gestion pour l'exercice du **01/01/2019 au 31/12/2019** à **4 945,00 euros H.T.** soit **5 934,00 euros T.T.C.**

Les honoraires seront prélevés chaque trimestre et d'avance.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes

Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Désignation du cabinet BERNARD LEVY- GROUPE EXCOGIM aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

6°) Acceptation du transfert de mandat de la société BERNARD LEVY à la société QUENOT - ALMELIS

6.1 - Information (Sans vote) (CHARGES GENERALES)

Pour information, les dirigeants de l'entreprise ont décidé de simplifier l'organisation juridique de cette dernière, notamment pour éviter toute confusion de la part des clients et des fournisseurs, aussi a-t-il été décidé de procéder à la fusion des sociétés BERNARD LEVY et QUENOT(ALMELIS) en date du 1er janvier 2020.

Les deux sociétés appartiennent au même groupe EXCOGIM, lui-même appartenant **exclusivement** à la famille VEYRIERES.

Depuis le 1er janvier 2019, la société QUENOT (ALMELIS), société absorbante, au capital social de 120 240 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 652 006 818, dont le siège social est situé au 74 boulevard de Reully (75012 Paris) est titulaire de la carte professionnelle Syndic n°CPI 9401 2016 000 012 538, bénéficie de la garantie financière octroyée par la société SOCAF (numéro de sociétaire n°269) à hauteur de 7 000 000 euros et assurée auprès de la société Covea Risks (police groupe n° 105 708 080).

Conformément aux dispositions de l'article 236-3 du code de commerce, la fusion projetée entraînera la dissolution de la société BERNARD LEVY, société absorbée, et le transfert de son patrimoine, dans l'état où il se trouve à la date de la réalisation définitive de l'opération de la société QUENOT (ALMELIS).

6.2 - Résolution (Art. 25) (CHARGES GENERALES)

Après avoir entendu l'information donnée par le syndic et pris acte de la fusion à intervenir, l'assemblée générale des copropriétaires accepte le transfert de mandat de la société BERNARD LEVY au bénéfice de la société QUENOT (ALMELIS) et désigne la société QUENOT (ALMELIS) en qualité de syndic de l'immeuble à compter de la réalisation de la fusion, date à laquelle elle est devenue titulaire de tous les droits et obligations afférents au mandat de gestion du site et de représentation conclu avec la société BERNARD LEVY.

Le syndic avisera les copropriétaires de la date effective de ladite fusion par courrier.

Les clauses du mandat transféré à la société QUENOT (ALMELIS) demeureront inchangées et continueront à produire leur plein et entier effet aux mêmes conditions, jusqu'à l'échéance du mandat signé par le président de séance.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Acceptation du transfert de mandat de la société BERNARD LEVY à la société QUENOT - ALMELIS à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

7°) Information - plateforme www.almelis.fr

((Sans vote))

Tous les copropriétaires peuvent accéder à leur espace client sur la plateforme Internet :
www.almelis.fr

Cet accès reste parfaitement sécurisé à partir de votre email ou de votre numéro de portable dès lors que ceux-ci ont été effectivement enregistrés dans notre base de données. Si tel n'est pas le cas, nous vous remercions de le signaler à votre gestionnaire.

Cette plateforme vous permet de consulter l'ensemble des documents de la copropriété (procès-verbaux d'assemblée générale, règlement de copropriété, contrats d'assurance) ainsi que votre compte de copropriété. Le conseil syndical dispose d'un accès élargi avec, notamment, la situation comptable de la copropriété avec les factures de chaque dépense.

Chaque copropriétaire peut également régler ses charges en ligne permettant ainsi d'accélérer le traitement comptable du règlement par rapport à un virement classique.

Progressivement, cette plateforme évoluera pour vous permettre toujours plus d'interactions au sein de votre immeuble. A ce propos, toute suggestion est la bienvenue.

8°) Modalités de vérification des comptes

((Art. 24))

Tout copropriétaire peut venir consulter les pièces justificatives des charges de copropriété entre le jour de la réception de la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver ces charges et le jour de cette assemblée.

Il est à préciser que cette consultation des comptes pourra se faire :

- Soit en nos locaux sis 74 bd de Reuilly 75012 Paris, du Lundi au Vendredi de 10h à 13h et de 14h à 17h.
- Soit à distance depuis notre site **www.almelis.fr**

Le copropriétaire intéressé devra, à cet effet, prendre rendez vous auprès de votre gestionnaire ;

Il est à noter que si une intervention de notre service comptable est demandée en plus du rendez-vous avec le conseil syndical, des vacations seront facturées au copropriétaire concerné.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

9°) Souscription d'une assurance multirisques immeuble par l'intermédiaire de la société MONTESPAN Assurance & Conseil

Le contrat d'assurance multirisque immeuble de votre copropriété fait l'objet d'augmentations régulières depuis plusieurs années.

En réalisant un audit complet du parc géré, il a été constaté une dérive importante des montants des primes d'assurances.

Aussi, les dirigeants de EXCOGIM ont décidé d'étudier la pertinence de supprimer un échelon de la relation avec les compagnies d'assurance en créant une structure de conseil et de courtage ; les accréditations nécessaires pour une telle activité réglementée sont, en effet, indispensables.

MONTESPAN Assurance & Conseil a donc été créée en juin 2018, accréditée par l'ORIAS le 27 juillet 2018 (n°18004742). Des partenariats ont été signés avec les compagnies AXA, SADA, GROUPAMA et GENERALI.

Un appel d'offres a été réalisé par MONTESPAN Assurance & Conseil qui permet, désormais, à BERNARD

LEVY, d'être en liaison directe avec ces compagnies. Les négociations groupées menées par MONTESPAN Assurance & Conseil ont permis d'obtenir des baisses de primes conséquentes, avec des garanties égales voire supérieures regroupées dans l'intercalaire MONTESPAN Assurance & Conseil.

L'autre objectif de cette démarche est d'améliorer également, par une simplification évidente des processus, la gestion des sinistres en ayant ce lien direct avec les compagnies d'assurance.

L'assemblée générale décide de choisir la société de courtage MONTESPAN Assurance & Conseil pour négocier un nouveau contrat d'assurances auprès d'une nouvelle compagnie ou avec celle titulaire du contrat actuel, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- des garanties équivalentes voire meilleures
- une prime annuelle inférieure à celle de 2018 avant indexation de 2019.

L'assemblée générale est informée que le choix de la compagnie s'effectuera en liaison avec le conseil syndical.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage MONTESPAN Assurance & Conseil est filiale de la société EXCOGIM au même titre que le cabinet BERNARD LEVY.

9.1 - Information sur MONTESPAN ASSURANCE & CONSEIL (Sans vote) (CHARGES GENERALES)

L'assemblée générale prend acte des liens capitalistiques qui existent entre MONTESPAN Assurance & Conseil et BERNARD LEVY puisque filiales, toutes deux, de la société EXCOGIM.

9.2 - Approbation du nouveau contrat d'assurance (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

L'assemblée générale approuve la souscription d'un nouveau contrat d'assurance auprès de la compagnie SADA dont la prime est de 1 496.00 € (inférieure à celle de 2018 avant indexation de 2019 et dont les garanties sont égales aux précédentes).

Echéance au 01/2020

réactualisation éventuelle du contrat en fonction de taux de sinistralité.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

10°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie

10.1 - Fixation du budget de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

L'assemblée générale décide de baisser le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, initialement fixé à **21 254.00 euros**, à la somme de **18 000.00€**

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

10.2 - Fixation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à la somme de **19 657,00 euros**, qui pourra éventuellement être révisé à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2019, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

Les provisions seront appelées par quart, et deviendront exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes

Absents : 529 tantièmes
Décision adoptée 499 / 499 tantièmes

10.3 - Fixation de l'avance de trésorerie (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

Le montant de l'avance de trésorerie actuellement de **2 600,00 euros** reste inchangé.

Pour : 499 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstentions : 0 tantièmes
Absents : 529 tantièmes
Décision adoptée 499 / 499 tantièmes

11°) Décision de constituer des provisions spéciales en vue de futurs travaux

((Art. 25))

Les copropriétaires peuvent décider : " de constituer des 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 venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi " (il s'agit de la majorité absolue).

L'assemblée générale décide de ne pas constituer de provisions spéciales en vue de futurs travaux.

Pour : 499 tantièmes
Contre : 0 tantièmes
Abstentions : 0 tantièmes
Absents : 529 tantièmes
Décision soumise à un second vote 499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Décision de constituer des provisions spéciales en vue de futurs travaux à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

12°) Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017

((Art. 25))

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des obligations légales en la matière et en avoir délibéré, décide de fixer le montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, selon les millièmes des charges générales. Les sommes correspondantes sont appelées trimestriellement avec l'appel de provisions sur charges.

Sachant que les sommes versées au titre de ce fonds de prévoyance Travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Ces fonds seront déposés sur un deuxième compte bancaire séparé et rémunéré au profit du Syndicat des Copropriétaires.

Il est indiqué, en séance, que ce fonds de prévoyance travaux revêt un caractère obligatoire car d'ordre public.

Si l'assemblée décide de ne pas respecter la réglementation, le syndic prend acte de cette décision de l'assemblée dans le procès-verbal et indique avoir exercé son devoir de conseil et d'information.

**** Des dérogations sont prévues par la loi. Ainsi, certains types de copropriétés pourront ne pas constituer de fonds de travaux :**

- Les immeubles neufs de moins de 5 ans

- Les immeubles dont le Diagnostic Technique Global n'aura révélé aucun travaux nécessaires dans les 10 ans à venir

- Les copropriétés de moins de 10 lots si, et seulement si, une dérogation est votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Décision relative à la fixation du montant de la cotisation au fonds de prévoyance Travaux obligatoire au 1er janvier 2017 à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes

- Se sont abstenus : néant

- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13°) Désignation des membres du conseil syndical

Membres actuels :

Mme CELLURA, M. JEANNEL DABRY DE THIERSANT OLIVIER

13.1 - M. JEANNEL DABRY DE THIERSANT OLIVIER (Art. 25) (CHARGES GENERALES)

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Désignation des membres du conseil syndical à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes

- Se sont abstenus : néant

- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13.2 - Mlle TRAUMAN MARIE (Art. 25) (CHARGES GENERALES)

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Désignation des membres du conseil syndical à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes

- Se sont abstenus : néant

- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13.3 - Désignation du (ou de la) Président(e) du Conseil Syndical par ses membres (Sans vote) (CHARGES GENERALES)

M. JEANNEL est désigné Président du conseil syndical par ses membres.

14°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

((Art. 25))

Il s'agit du montant à partir duquel le syndic doit obligatoirement consulter le conseil syndical, sauf urgence.

Ce montant est fixé à **1 000 euros HT**.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

15°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire

((Art. 25))

L'assemblée générale des copropriétaires arrête à **1 500 euros HT** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

16°) Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée

((Art. 25))

Il s'agit d'un mandat pouvant être donné par l'assemblée au conseil syndical de pouvoir décider d'engager des dépenses dont elle détermine le montant maximum.

Il est précisé que ce montant est par engagement de dépense.

Ce montant est fixé à **4 000 euros HT**.

*R.D.
MT*

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision soumise à un second vote	499 / 1 028 tantièmes

Second vote de la résolution Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée à la majorité de l'article 24

- Ont voté pour : l'unanimité soit 6 / 10 copropriétaires représentant 499 / 1 028 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

17°) Décision à prendre quant à la réalisation d'un diagnostic technique global

17.1 - Rappel de la loi ALUR. (Sans vote) (CHARGES GENERALES)

La loi ALUR a prévu qu'à partir du 1er JANVIER 2017, les copropriétés doivent mettre au vote à la majorité simple (article 24) la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global (DTG).

Dans de rares cas, ce DTG devra être réalisé obligatoirement :

- pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété
- pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.

Dans les autres cas, il est possible pour l'assemblée générale de refuser la réalisation d'un DTG en votant contre.

Ce diagnostic technique global devra comporter :

1. une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
2. un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation
3. une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
4. un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du code de la construction et de l'habitation. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

17.2 - Choix des entreprises (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

L'assemblée décide de surseoir à la réalisation du DTG.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

17.3 - Mandat à donner au conseil syndical (Art. 25) (CHARGES GENERALES)

Sans objet

17.4 - Fixation du budget (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

Sans objet

17.5 - Financement (Art. 24) (CHARGES GENERALES)

Sans objet

18°) Décision à prendre quant au transfert définitif à titre gratuit au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble

((Art. 24))

L'assemblée générale est informée que dans un délai de deux ans, à compter du 23.11.2018, les propriétaires des immeubles, dont les syndicats de copropriétaires, doivent notifier aux gestionnaires du réseau l'acceptation du transfert définitif à titre gracieux au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques.

Ce transfert de propriété entrainera le transfert de la responsabilité de l'entretien / mise en conformité de la ou des colonnes montantes électriques.

Ce transfert de propriété déchargera le syndicat des copropriétaires de la charge financière des travaux de mise aux normes des colonnes montantes électriques

En revanche le signalement par les syndicats au gestionnaire du réseau de la non-conformité ou du dysfonctionnement de cette colonne électrique incombe au syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

Dans le cas où cette notification n'aurait pas été effectuée dans le délai de deux ans à compter du 23.11.2018, les syndicats ayant conservé la propriété des colonnes montantes électriques pourront encore en transférer la propriété sous réserve d'apporter la preuve de leur bon état de fonctionnement, ce qui induit d'apporter la preuve non seulement du bon état, mais aussi de la conformité de ces colonnes à la réglementation en vigueur.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et conformément à l'article L346.-2 du code de l'Energie, modifié par la Loi Elan du 23.11.2018, **n'approuve pas** le transfert définitif à titre gratuit et sans contrepartie au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques de l'immeuble.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

19°) Décision concernant la mise en conformité de la trappe de désenfumage - pose d'un boîtier de protection pour coffret

((Art. 24))

L'assemblée générale, après en voir délibéré, décide la pose d'un boîtier de protection afin de protéger le système de désenfumage selon le devis de l'entreprise RIF pour un montant de 549.93€ HT soit 659.92€ TTC

Il est demandé à RIF de vérifier le bon fonctionnement du système du désenfumage depuis le RDC.

Pour :	499 tantièmes
Contre :	0 tantièmes
Abstentions :	0 tantièmes
Absents :	529 tantièmes
Décision adoptée	499 / 499 tantièmes

20°) Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

((Art. 24))

Il est demandé au syndic de faire établir des devis pour:

- réfection du revêtement mural (TOLLE FIX -marque TOLLENS) du RDC et 1er étage. Remettre une couche de TOLLE FIX
- réfection de la vitrification des marches de l'escalier
- réfection du nez de marche abimé au 4ème étage. Vérification à faire sur tout l'escalier.

- Pose de cornières métalliques sur encadrement de la porte.
- intervention sur interrupteur du 4ème étage qui ne fonctionne pas.
- détecteur lumineux extérieur dans l'angle de la porte.

Pour :

Contre :

Abstentions :

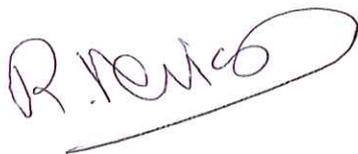
Absents :

Décision adoptée

499 tantièmes
0 tantièmes
0 tantièmes
529 tantièmes
499 / 499 tantièmes

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h.

LE PRESIDENT
Mlle DEVICO RUTH



LES SCRUTATEURS
Mlle TRAUMAN MARIE



LE SECRETAIRE
Karine PINTAT
Représentant le cabinet
BERNARD LEVY

Cabinet BERNARD LEVY
Groupe EXCOGIM
74 Bd de Reuilly
75012 Paris
Tél. : 01 85 78 12 00
R.C.S. PARIS 323 347 710
Administration de biens

