



ASGS
125 Rue gilles Martinet
34000 Montpellier
Tel : 04 67 42 18 78
E-Mail : contact@asgs.fr

Le syndic de votre résidence services !

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Appart'City VALENCE
6 rue de PONCET
26000 VALENCE

Le **lundi 06 décembre 2021** à 14h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis en PRESENTIEL sur la résidence Appart'City VALENCE, et en VISIOCONFERENCE (l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020)

Copropriétaires présents et représentés:

APPART CITY (754) - BARUCH Sylvain (16) représentant LONCELLE Sylvie (21) - BOCAGE Martine (65) - BROCARD Christian (131) - CATALANO Tino (106) - CHARVET Christian (77) - CROLARD Stéphane (71) - DASSONVILLE Alain (159) - DUCROS Eveline (29) représentant BASCOU Bernard (73), BAYET Olivier (61), BEZARD Philippe (69), SALGON Bruno Maurice Yves (78) - DUFOUR Anthony (70) - EVIN Patricia (68) - FAILLENET Raymond (68) - FOUGEROUSE Flavien (73) - FOUQUET Frédéric (66) - GASNER Denis (171) - GEVAUX Fabienne (164) - GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111) - GUILLEMET Brigitte (65) - HERBOURG François (69) - LACROIX Philippe (73) - LATTES Serge (69) - LAUFFENBURGER Patrice (71) - LEMASSON Pascal (141) - LEPAGE Marc et Cristelle (94) - MARCOUX Jean-Luc (90) - MATHIOT Sébastien (71) - MOLLEX Florence (148) - MONTEL Alain et Ginette (70) - PANANCEAU Claire (168) - PINARD Philippe (131) - PITETTE Claire (68) - RACHID Hocine (106) - ROMANIER Albert (62) - ROUAT Danielle (69) - ROUVIERE Didier (68) - SCHAEFFER Dominique (140) - SCHERER Gilles (68) représentant BESNARD. André (83), CHACUN Loic (73), DECORRUEE Catherine (70), FLICHY Antoine (69), FREUND Etienne (66), GUYOT Laurent (68), LUYAT Paul et Marylène (163), SALINS Gérard (114), VALENTIN Marie-Christine (24), VIEILLARD André (92) - TIQUET Bruno (72) - VIOLLET Philippe (70) - WOEHLY J-Marie (133) - WONJAMOUNA Moïse (67) -

sont présents ou représentés : 56 / 113 copropriétaires, totalisant 5506 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. AFONSO DE BARROS (64), Mme ATHALYS Jeannie (73), M. ATTWOOD (18), SCI BARBAZA M. RICARD Didier (48), M. et Mme BARDOT et CALAIS (65), M. BARNIER Jean Pierre (19), M. et Mme BESSON Jacques (134), M. et Mme BOHIC et RASSAT (69), M. et Mme BORNIA David (80), Mme BOSSE PLATIERE Nicole (72), M. ou Mme BOUTONNET Cédric (18), M. et Mme CAPIZZI Stéphane (70), M. CAROLINE François (66), M. CHERMANN Olivier (150), M. et Mme CUER Philippe (55), M. DEGENETAIS Eric (80), M. ou Mme DELLA ROSA Christiane ou Franck (37), M. et Mme DENES Caroline (28), M. DEVES (76), Indivision DUCLOS - OLRV Laurence - Véronique (15), M. DURAND Bruno (65), M. et Mme FAURE Didier (67), M. et Mme FONT Bernard et Michelle (70), M. FREYDIER Fabrice (19), Mme GOUAIT Josiane (242), Indivision JACOB - CHAUVOT Sébastien - Cécile (15), M. KELLER Alexandre (67), M. et Mme KENNEL Roger (82), M. et Mme KOSCIAN Wojciech (63), M. KRUMMENACKER Jonathan (67), M. et Mme LAMOUREUX Vincent (104), M. LEIPP Christophe (146), M. et Mme LEVALLOIS et FAUVEL David et Corinne (73), M. LIBSIG Vincent (65), M. MALICOT William (70), M. MARTY Sébastien (64), M. et Mme MAYRAND Philippe (15), M. et Mme MEGLY Gérard (73), M. et Mme MICHEL Olivier (113), M. et Mme MOLINE Christian (69), M. et Mme MONLOUP Thierry (169), M. NGUYEN (20), M. et Mme NICOLosi Jérémie (108), M. et Mme PARISSIE Olivier (149), M. PEIGNON J-Pascal (67), M. et Mme PRUDENT Frederic (66), Melle RAPP Béatrice (97), M. et Mme REYMOND et CARDENAS (109), Mme ROBERT Pascale (116), M. SCHMELZER Laurent (68), M. SIMON Kevin Amedee Joseph (101), M. et Mme SOHIER et ROBERT (96), M. ou Mme STEGER Cédric (16), M. THIBAUT Jean-Louis (72), M. et Mme WACHET Didier (137), M. et Mme WEBER Christian (166), SARL ZIN ET LES SIENS (151),

sont absents ou non représentés : 57 / 113 copropriétaires, totalisant 4494 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

01 - Désignation du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne M. SCHERER Gilles en qualité de président de séance.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 5506** tantièmes.

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

02 - Désignation des Scrutateurs

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne M. FAILLENET Raymond en qualité de scrutateur.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 5506** tantièmes.

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

03 - Désignation du Secrétaire de l'Assemblée

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne LE SYNDIC en qualité de secrétaire.

Votent **POUR** : **55** copropriétaires totalisant **5335 / 5335** tantièmes.

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **171 / 5506** tantièmes.

S'est abstenu : GASNER Denis (171),

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

04 - Désignation des membres du Conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Historique :

Le conseil syndical actuellement composé de huit membres : Mme DUCROS, Mme SALINS, Mr BARUCH, Mr SCHERER, Mr FAILLENET, Mr MARCOUX, Mr LAMOUREUX, Mr LIBSIG, est appelé à renouveler ses membres pour une durée d'un an à compter de ce jour et ce jusqu'au 06/12/2022.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour la désignation des membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou des dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

05 - Election candidature de Mme DUCROS en qualité de membre du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mme DUCROS.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

06 - Election candidature de Mr BARUCH en qualité de membre du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr BARUCH.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

07 - Election candidature de Mr SCHERER en qualité de membre du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr SCHERER.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

08 - Election candidature de Mr FAILLENET en qualité de membre du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr FAILLENET.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

09 - Election candidature de Mr MARCOUX en qualité de membre du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr MARCOUX.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

10 - Election candidature de Mr LAMOUREUX en qualité de membre du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr LAMOUREUX.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

11 - Election candidature de Mr LIBSIG en qualité de membre du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr LIBSIG.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

12 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, soit :

- l'état financier présentant l'état des créances et dettes et la situation financière du syndicat des copropriétaires (annexe 1),
- le compte de gestion général présentant, par nature, les charges et les produits de l'exercice (annexe 2)
- le compte de gestion pour opérations courantes par clés de répartition (annexe 3)
- les travaux et opérations exceptionnelles votés, et clôturés dans l'exercice (annexe 4)
- l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice écoulé (annexe 5),

Approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des recettes et des charges de l'exercice clos le 30/06/2021 arrêtés à 16.687,76 €.

Elle reconnaît que les comptes sociaux étaient joints à la convocation de la présente assemblée.

Il est fait lecture des commentaires de Mr TIQUET à qui il sera fait réponse directement ainsi qu'au conseil syndical.

Votent **POUR** : **55** copropriétaires totalisant **5434 / 5506** tantièmes.

Vote **CONTRE** : **1** copropriétaire totalisant **72 / 5506** tantièmes.

A voté contre : TIQUET Bruno (72),

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

Il est rappelé que tous les copropriétaires de parkings peuvent obtenir un badge pour accéder du sous-sol au hall d'entrée moyennant le paiement du coût du badge (pour permettre les entrées/sorties par le hall de la résidence).

Le détail des lots de parkings sera communiqué au conseil syndical.

13 - Quitus au syndic pour l'exercice clos le 30/06/2021

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos le 30/06/2021.

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5367 / 5367** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **2** copropriétaires totalisant **139 / 5506** tantièmes.

Se sont abstenus : TIQUET Bruno (72), WONJAMOUNA Moise (67),

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

14 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/07/2021 au 30/06/2022

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de porter le budget prévisionnel détaillé par poste, élaboré par le syndic pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022 au montant de 22 000 € TTC (vingt deux mille euros toutes taxes comprises).

- 16 000 € pour le fonctionnement courant
- 6 000 € pour l'expertise des lots

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Votent **POUR** : **53** copropriétaires totalisant **5256 / 5328** tantièmes.

Vote **CONTRE** : **1** copropriétaire totalisant **72 / 5328** tantièmes.

A voté contre : TIQUET Bruno (72),

Votent **ABSTENTION** : **2** copropriétaires totalisant **178 / 5506** tantièmes.

Se sont abstenus : GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111), WONJAMOUNA Moise (67),

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

15 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2022 au 30/06/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges du budget du prochain exercice, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice suivant, à savoir du 01/07/2022 au 30/06/2023 d'un montant de 22 000 € TTC (vingt deux mille euros toutes taxes comprises). Le montant a été revu par l'assemblée générale pour les mêmes conditions précisées à la résolution 14 ci-dessus.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5323 / 5395** tantièmes.

Vote **CONTRE** : **1** copropriétaire totalisant **72 / 5395** tantièmes.

A voté contre : TIQUET Bruno (72),

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **111 / 5506** tantièmes.

S'est abstenu : GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111),

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

16 - Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 1.500 € TTC.

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5328 / 10000** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **2** copropriétaires totalisant **178 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111), WONJAMOUNA Moise (67),

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

17 - Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

- Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que le syndic devra obligatoirement mettre en concurrence au moins deux entreprises avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 1.500 TTC.

Le syndic précise qu'il s'agit de travaux qui ne sont pas pris en charge par l'assurance.

Votent **POUR** : **55** copropriétaires totalisant **5395 / 10000** tantièmes.

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **111 / 10000** tantièmes.

S'est abstenu : GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111),

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

18 - Reconduction - Ajustement du fonds de réserve travaux

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 01 décembre 2020 a voté dans sa 11ème résolution, la reconduction du fonds travaux pour un montant de 10.000 € annuels (dix mille euros) pour l'exercice comptable 2021/2022.

L'assemblée générale doit se prononcer sur le montant de sa reconduction ou de son réajustement pour l'exercice comptable 2022/2023.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide la reconduction sur la base de 10.000 € annuels, avec un appel de fonds le 01 juillet 2022.

La constitution d'un fonds de travaux est destinée à financer des travaux et dont l'exécution sera décidée par une assemblée générale, qui sera consigné sur un compte séparé, ouvert au nom de la copropriété et dont les intérêts sont également reversés sur ledit compte.

Votent **POUR** : **53** copropriétaires totalisant **5265 / 10000** tantièmes.

Vote **CONTRE** : **1** copropriétaire totalisant **61 / 10000** tantièmes.

A voté contre : BAYET Olivier (61),

Votent **ABSTENTION** : **2** copropriétaires totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111), HERBOURG François (69),

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

19 - DISPENSE DE L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DE CONTRAT DE SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical du caractère obligatoire de la mise en concurrence du contrat de syndic ASGS, s'il ne l'estime pas nécessaire.

Précision étant apportée que, conformément aux dispositions de l'article 21, tout copropriétaire pourra à son initiative personnelle « demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndic qu'il communiquent à cet effet ».

Votent **POUR** : **50** copropriétaires totalisant **5000 / 10000** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **2** copropriétaires totalisant **136 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : ROUAT Danielle (69), WONJAMOUNA Moise (67),

Votent **ABSTENTION** : **4** copropriétaires totalisant **370 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BAYET Olivier (61), GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111), GUILLEMET Brigitte (65), WOEHLY J-Marie (133),

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Votent **POUR** : **50** copropriétaires totalisant **5000 / 5506** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **2** copropriétaires totalisant **136 / 5506** tantièmes.

Ont voté contre : ROUAT Danielle (69), WONJAMOUNA Moïse (67),

Votent **ABSTENTION** : **4** copropriétaires totalisant **370 / 5506** tantièmes.

Se sont abstenus : BAYET Olivier (61), GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111), GUILLEMET Brigitte (65), WOEHLY J-Marie (133),

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

20 - Désignation du Syndic / Approbation du contrat / Pouvoir de signature

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne aux fonctions de syndic la société ASGS sise 125 Rue Gilles Martinet - 34000 MONTPELLIER pour une durée de 1 an à compter du 01 janvier 2022.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et donne mandat au Président pour régulariser le contrat.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Votent **POUR** : **56** copropriétaires totalisant **5506 / 10000** tantièmes.

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

21 - Copropriétaires débiteurs - Procédures impayées

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES IMPAYEES

Le syndic soumet à l'assemblée générale un point de suivi des charges impayées, et appelle la mise en place de procédures pour recouvrement, à engager au nom du syndicat, par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocats BPG et avec l'assistance de tout expert amiable.

Il est rappelé le processus de mise en recouvrement des copropriétaires ne payant pas leurs charges avant toutes procédures pour recouvrements de charges impayées.

Lorsqu'un copropriétaire ne paye pas ses charges dans les délais réglementaires, à date d'exigibilité d'Appel de fonds, le syndic de copropriété doit engager les démarches nécessaires pour percevoir les sommes impayées.

RELANCE SIMPLE (+ 10 jours) :

Dans un 1er temps, une lettre de rappel est adressée au copropriétaire défaillant, à la charge de la copropriété, notifiant le retard de paiement des charges, la nécessité de procéder au règlement pour la bonne tenue de la trésorerie du syndicat.

MISE EN DEMEURE (constat de la déchéance du terme + 10 jours) :

Si l'impayé persiste, et 10 jours après, une lettre recommandée avec accusé de réception lui est adressée par le syndic. Des frais de mise en demeure de 40 euros sont dus au taux légal, par le copropriétaire débiteur qui a 10 jours pour payer le solde des charges restant dues.

Et à défaut de retour de la part du copropriétaire débiteur, et du paiement sous 30 jours (après la première présentation de la lettre recommandée au domicile du copropriétaire), si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure de recouvrement à l'issu de la transmission du dossier à Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocat BPG ;

Par conséquent, il est possible d'exiger à la fois les charges antérieures (les impayés de charges réclamés qui étaient prévus, et toutes sommes restant dues au titre des exercices précédents après approbation des compte par l'assemblée générale) et les appels provisionnels à venir (les impayés de charges au titre du budget prévisionnel, de travaux non compris dans le budget prévisionnel, de cotisations du fonds de travaux).

DISPOSITIONS DE LA PROCEDURE DE RECOUVREMENT (par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN)

Les frais de procédure sont à la charge du copropriétaire défaillant. Ils comprennent notamment les frais de mise en demeure engagés par le syndic et postaux, de frais d'huissier engagés pour les besoins de la procédure suivant les frais forfaitaires arrêtés comme suit :

- 100 € HT pour la mise en demeure SRU dans l'hypothèse où les diligences de l'avocat porteraient uniquement sur l'envoi de celle-ci;
- 400 € HT dans l'hypothèse où la procédure s'achèverait à l'issue de la procédure de conciliation, comprenant ainsi :
 - * La mise en demeure SRU,
 - * La rédaction de la tentative préalable de conciliation au besoin,
 - * L'audience de conciliation;
- 900 € HT pour la procédure totale comprenant :
 - * La mise en demeure SRU,
 - * La rédaction de la tentative préalable de conciliation au besoin,
 - * L'audience de conciliation au besoin,
 - * L'assignation en recouvrement,
 - * L'audience.

En conclusion, si la procédure s'arrête à l'audience de conciliation, les 400 € HT seront à la charge du copropriétaire débiteur. Dans le cas où la procédure est totale, le juge décidera de la somme à régulariser par le copropriétaire défaillant, avec un possible delta à charge du syndicat, si l'article 700 ne couvre pas tout.

Les dossiers en recouvrement de charges de copropriété peuvent être soumis devant toutes les juridictions.

Le point est également fait sur le principe d'une saisie des loyers des copropriétaires ayant fait l'objet d'un jugement, qu'après que le syndicat des copropriétaires ait fait valoir l'ensemble des recouvrements prévus par la loi SRU (hors lot vendu par adjudication qui intervient en dernier recours).

Pour rappel, la liste des copropriétaires débiteurs est jointe à la présente convocation en dernière page des annexes comptables.

PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, prend acte au syndic :

- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocat BPG, les procédures de recouvrement des charges impayées, dans la limite du budget de 900 € HT;
- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, toutes actions extra-judiciaires à l'encontre des copropriétaires.

- de son compte-rendu sur les mesures de mises en oeuvre au cours de l'exercice écoulé et sur la situation des copropriétaires au jour de la présente assemblée (et non plus celle au jour de la clôture annuelle des comptes au dernier jour de l'exercice précédent), sur l'avancement de la procédure conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

- de son rappel des pouvoirs que lui confère la loi aux fins d'accomplir tous actes, effectuer toutes démarches, prendre toutes mesures aux fins de recouvrer toutes sommes dues par tous moyens et voies de droit.

Il sera bien rappelé les termes des étapes de procédure dans la lettre de rappel simple envoyée avant le démarrage du contentieux et qui rappellera également les obligations en matière de contentieux prévues au contrat de syndic.

En accord avec l'assemblée générale, Les pré-contentieux concerneront essentiellement les charges dues à partir de 200 €.

Votent **POUR** : **51** copropriétaires totalisant **5054 / 10000** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **4** copropriétaires totalisant **341 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : HERBOURG François (69), TIQUET Bruno (72), WOEHLY J-Marie (133), WONJAMOUNA Moïse (67),

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **111 / 10000** tantièmes.

S'est abstenu : GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111),

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

22 - Gestion courante et point d'information suite à la réalisation de la mission d'audit d'un Diagnostique Technique Global (DTG)

Résolution non soumise à un vote.

- Diagnostique Technique Global :

Au préalable, il est rappelé que l'assemblée en date du 01 décembre 2020 a voté dans sa 16ème résolution, la réalisation d'un diagnostique technique global de contrôle avant la fin décennale prévue en mars 2022 (police d'assurance à la garantie dommage-ouvrage n°76-970009 souscrite par le constructeur SCI RUE PONCET - FONTANEL PROMOTION) ;

Après étude des différents devis, le choix de l'entreprise pour réaliser cette analyse de l'état de l'immeuble en parties communes et sur un échantillon de 10 appartements choisis de manière aléatoire, s'est porté par l'Assemblée sur la proposition du cabinet ACCEO pour un montant total de 4.980 € TTC.

Vous trouverez le rapport d'audit ci-joint à la présente convocation.

A cet effet, l'assemblée générale décide de constituer une commission travaux constituée des Membres du Conseil Syndical auxquels se joignent d'ores et déjà Madame PITETTE et Monsieur CROLARD.

Tous Copropriétaires intéressés par le sujet, est invité à se rapprocher du Conseil Syndical pour intégrer cette commission dont la première réunion se tiendra le 11 janvier 2022 à 14h en visio.

23 - Ratification des travaux de renforcement de la fermeture de la porte issue de secours du sous-sol du parking (ci-joint la facture de la société SERRURERIE METALLERIE GAY)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Point information préalable :

Le syndic, assisté de l'exploitant Appart'City, a été alerté par les copropriétaires de place de parkings d'actes de vandalisme répétés des systèmes d'ouverture de la porte issue de secours du sous-sol du parking et de l'urgence sécuritaire du renforcement de l'équipement afin d'endiguer la récurrence de dégradations, de squats de personnes sans abris.

Le syndic a validé en urgence le renforcement de la fermeture de ladite porte issue de secours après l'information préalable auprès du conseil syndical et d'Appart'City, des mesures de préservation de l'équipement et de sécurité pour les utilisateurs du parking.

PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des pièces jointes à la convocation, de la position du syndic et du conseil syndical, et après avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de renforcement de la fermeture de la porte de secours du sous-sol du parking selon un budget de financement de 462 euros TTC appelé en accord avec le conseil syndical sur le fonds de travaux.

Compte tenu de ce qui précède, l'assemblée générale examine et soumet au vote la facturation présentée :

- Facture n°FC2020401 de la société SERRURERIE-METALLERIE GAY pour un montant de 462,00 € TTC.

L'assemblée autorise le syndic à solder le financement desdits travaux.

Votent **POUR** : **52** copropriétaires totalisant **5108 / 5395** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **3** copropriétaires totalisant **287 / 5395** tantièmes.

Ont voté contre : BAYET Olivier (61), DASSONVILLE Alain (159), WONJAMOUNA Moïse (67),

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **111 / 5506** tantièmes.

S'est abstenu : GHIGI J-Jacques Jean-Jacques (111),

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

24 - A la demande de Monsieur Jean-Jacques GHIGI : Mission à confier au cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Conditions de majorité de l'Article 24.

EXPOSE PREALABLE :

Il est rappelé que plusieurs copropriétaires ont signé avec la société AppartCity un accord nommé Engagement de soutien à la proposition de restructuration des créances d'AppartCity prévoyant notamment une promesse de vente au bénéfice du syndicat des copropriétaires de l'immeuble portant sur les parties privatives à usage commun (PPUC), ou autrement dit les lots de services.

L'accord prévoit ce qui suit :

Article 2.4

La Société s'engage à céder les PPUC aux syndicats de copropriété des résidences en location concernées qui en ferait la demande (la Promesse de Vente des PPUC).

La Promesse de Vente des PPUC sera exerçable à compter de la date du jugement arrêtant le plan de sauvegarde (ou si besoin, de redressement) et pourra être exercée pendant 1 an à compter de cette date.

Le syndicat de copropriété a la faculté, soit de procéder à Version Finale pour signature 20 l'acquisition de l'intégralité des PPUC de la résidence concernée en exerçant la Promesse de Vente des PPUC, soit de ne pas exercer ladite promesse.

Le prix de cession de chaque PPUC concernée sera fixé à la valeur vénale et réelle (prenant en compte la mise à disposition à titre gratuit de ladite PPUC ainsi que le paiement de la Taxe foncière par le syndicat de copropriété), laquelle sera déterminée à dire d'expert de la manière suivante :

1. Un expert sera choisi en commun par les représentants de l'ensemble des syndicats de copropriété sur la liste des experts immobiliers près la Cour d'Appel de Paris. Le même expert sera utilisé par tous les syndicats de copropriété désirant acquérir des PPUC. Ses frais seront pris en charge par le syndicat de copropriété concerné ;

2. Au vu de la première expertise, la Société aura la faculté de demander une seconde évaluation du prix par un autre expert immobilier près la Cour d'appel de Paris. Ses frais seront également pris en charge par le syndicat de copropriété concerné ;

3. En cas de divergence de valeurs entre les deux experts, ces derniers seront chargés de se rapprocher sur une valeur unique.

A défaut pour eux de pouvoir déterminer une valeur unique, le prix sera fixé par le juge sur saisine de la partie la plus diligente, aux frais du syndicat de copropriété concerné. Au vu du prix de cession déterminé suivant le processus décrit ci-dessus, le syndicat de copropriété aura le choix de procéder à la vente ou de se rétracter.

Il est précisé que pour les Bailleurs Non Participants, le paiement de leur quote part de prix de cession des PPUC s'effectuera en numéraire (et non pas compensation avec des loyers) au jour de la vente. Il est rappelé que les copropriétaires d'une résidence donnée devront approuver (i) l'exercice effectif de la Promesse de Vente des PPUC à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et (ii) le transfert, consécutif au transfert de la propriété, des charges de vétusté et de mise aux normes relatives aux PPUC à racheter, et ce, à la majorité de l'article 25 de la loi précitée. Le syndicat de copropriété acquéreur des PPUC en assumera enfin la Taxe foncière.

Les PPUC dont la propriété sera ainsi transférée seront mises à disposition de l'exploitant de la résidence concernée, à titre gratuit.

Le syndicat de copropriété devenu propriétaire des PPUC en assumera les charges de vétusté et de mise aux normes. Ledit exploitant assumera en contrepartie les charges courantes d'entretien y afférentes.

Il est proposé d'inscrire une/plusieurs résolutions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour la mise en oeuvre de cette promesse.

RESOLUTION - MISSION A CONFIER AU CABINET HAMET & LORGEUX AVOCATS (Art. 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale décide de missionner le cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS, selon le mandat joint, pour mettre en oeuvre les dispositions de l'article 2.4 de l'Engagement de soutien en vue de présenter à l'assemblée générale un projet de contrat d'acquisition des PPUC auprès d'AppartCity et un contrat de mise à disposition de ces mêmes PPUC au bénéfice

d'AppartCity. Il est rappelé que les conditions financières proposées sont les suivantes :

- Rémunération du ou des expert(s) dans un plafond de 6 000 euros HT
- Honoraires du cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS
 - o Phase 1 - 1.500 euros HT
 - o Phase 2 - 2.500 euros HT

Pièces jointes : Mandat d'assistance du Cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS

Votent **POUR** : **49** copropriétaires totalisant **4779 / 5004** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **2** copropriétaires totalisant **225 / 5004** tantièmes.

Ont voté contre : LEPAGE Marc et Cristelle (94), PINARD Philippe (131),

Votent **ABSTENTION** : **5** copropriétaires totalisant **502 / 5506** tantièmes.

Se sont abstenus : BOCAGE Martine (65), BROCARD Christian (131), RACHID Hocine (106), WOEHLY J-Marie (133), WONJAMOUNA Moise (67),

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

25 - Gestion courante et points divers

Résolution non soumise à un vote.

Le cabinet de syndic ASGS informe l'assemblée générale sur la gestion et les actions effectuées depuis la précédente assemblée générale:

- Point sur le suivi des dossiers sinistres, en dommage ouvrage qui a été communiqué.

Date d'ouverture Police	Description du sinistre	Commentaire
31/01/2020 DO Construction	Désaffleurement de carrelage en parties communes du couloir vers la réception.	Au 22/09/2021 : Travaux réalisés et dossier clos.
31/03/2021 DO Construction	Fissurations au niveau des sols, murs et plafonds au niveau 0 du parking, du couloir et du hall d'entrée.	L'assurance refuse la prise en charge : les désordres et dommages sans gravités sur la solidité de l'immeuble, (Ne le rend pas impropre à sa destination selon Audit décennale). Dossier clos.
19/10/2021 MRI Vandalisme	Bris de glace sur la porte d'entrée de la résidence.	Au 19/10/2021 : Déclaration du sinistre envoyée à l'assurance. Dans l'attente de son retour. Dossier en cours.

- ENTRETIEN PARKING : mettre en place un système de contrôle des passages contractuels de la société (voire à laisser un bon de passage à l'accueil).

- Transmettre le carnet d'entretien à jour au conseil syndical.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 16h40.

Le président

Mr SCHERER Gilles

Handwritten signature of Gilles Scherer in blue ink, consisting of a stylized 'G' and 'S'.

Le secrétaire

Mme PISCOT Cidalia
représentant la société ASGS

Handwritten signature of Cidalia Piscot in blue ink, featuring a large, flowing initial 'C' and 'P'.

Le scrutateur

Mr FAILLENET Raymond

Handwritten signature of Raymond FailleNET in blue ink, with the name written in a cursive style and underlined.