



GRATADE

Gestion locative · Transaction immobilière
Syndic de copropriété

N° Immeuble : **3518**

Le 13-03-2025

Madame, Monsieur,

En notre qualité de syndic de l'immeuble en référence, nous vous remercions de considérer la présente comme la notification des décisions prises à l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du jeudi 13 mars 2025.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU jeudi 13 mars 2025.

Rappel Art. 42 de la loi du 10 juillet 1965 : Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le jeudi 13 mars 2025 à 10h00, les membres du syndicat des copropriétaires de la Résidence :

**LA PORTE MONTMARTRE
35 RUE DOCTEUR BABINSKI
75018 PARIS**

se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE
**A L'IMMEUBLE
RESIDENCE ETUDIANTE
PORTE DE MONTMARTRE
35 RUE DU DOCTEUR BABINSKI
75018 PARIS**

sur convocation régulière adressée à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

3518 PV AG du 13-03-2025

Page 1/14

1 Election du Bureau

1-1 Election du président : GIBASSIER PATRICK
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Président de Séance :

Monsieur GIBASSIER PATRICK

9/97 Présents ou Représentés soit 4193/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. Mme BARON PHILIPPE (45) Mme BOIS JACQUELINE (45) M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50) Mme FINANCE AGATHE (45) M. Mme GAUTHRAY RENE (50) Mme GERARD CATHERINE (52) S.C.I. LA REMIGEASSE (45) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) Mme MOULAY PATRICE (58) M. PASSEPOINT VINCENT (49) Mme PRECHEUR CLAUDINE (51) M. Mme QUERE REMI (154) M. Mme SAJOUX STEPHANE (53) M. SURVILLE DANIEL (95) M. SZPIRO PHILIPPE (96) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (94) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) M. Mme VINCENT MICHEL (56)

Récapitulatif du vote

4193/10000	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)
1231/10000	Voix 'DEFAILLANT' (20)

Cette résolution est ADOPTEE à l'unanimité des présents et représentés

1-2 Election d'un scrutateur : HOESSLER BERNARD
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Scrutateur :

Monsieur HOESSLER BERNARD

9/97 Présents ou Représentés soit 4193/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. Mme BARON PHILIPPE (45) Mme BOIS JACQUELINE (45) M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50) Mme FINANCE AGATHE (45) M. Mme GAUTHRAY RENE (50) Mme GERARD CATHERINE (52) S.C.I. LA REMIGEASSE (45) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) Mme MOULAY PATRICE (58) M. PASSEPOINT VINCENT (49) Mme PRECHEUR CLAUDINE (51) M. Mme QUERE REMI (154) M. Mme SAJOUX STEPHANE (53) M. SURVILLE DANIEL (95) M. SZPIRO PHILIPPE (96) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (94) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) M. Mme VINCENT MICHEL (56)

Récapitulatif du vote

4193/10000	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)
1231/10000	Voix 'DEFAILLANT' (20)

Cette résolution est ADOPTEE à l'unanimité des présents et représentés

1-3 Election du secrétaire : DUBIEF Eudes (GRATADE)
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Secrétaire de Séance :

Monsieur DUBIEF Eudes (GRATADE)



Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. Mme BARON PHILIPPE (45) Mme BOIS JACQUELINE (45) M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50) Mme FINANCE AGATHE (45) M. Mme GAUTHRAY RENE (50) Mme GERARD CATHERINE (52) S.C.I. LA REMIGEASSE (45) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) Mme MOULAY PATRICE (58) M. PASSEPONT VINCENT (49) Mme PRECHEUR CLAUDINE (51) M. Mme QUERE REMI (154) M. Mme SAJOUX STEPHANE (53) M. SURVILLE DANIEL (95) M. SZPIRO PHILIPPE (96) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (94) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) M. Mme VINCENT MICHEL (56)

Récapitulatif du vote

4193/10000	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)
1231/10000	Voix 'DEFAILLANT' (20)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, et qu'il certifie exacte, que :

Sont PRESENTS ou REPRESENTES

M. Mme BARON PHILIPPE par internet (45), Mme BOIS JACQUELINE par correspondance (45), M. CURUNET MICHEL représenté par HOESSLER BERNARD (47), M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE par internet (50), Mme FINANCE AGATHE par correspondance (45), M. GALANTE JEAN-CLAUDE représenté par POISOT RAPHAEL (49), M. Mme GAUTHRAY RENE par correspondance (50), Mme GERARD CATHERINE par correspondance (52), M. GIBASSIER PATRICK (54), Mme GUAY CATHERINE (49), M. Mme HOESSLER BERNARD (52), S.C.I. LA REMIGEASSE par internet (45), M. LEFEBVRE JEAN-PAUL par internet (49), S.C.I. LINCOLN IMMOBILIER ***** représenté par GIBASSIER PATRICK (3800), Mme MOME-CHAMBON NATHALIE par internet (50), Mme MOULAY PATRICE par correspondance (58), M. PASSEPONT VINCENT par internet (49), M. Mme POISOT RAPHAEL (49), Mme PRECHEUR CLAUDINE par internet (51), M. Mme QUERE REMI par internet (154), M. RICHARD DANIEL (49), M. Mme SAJOUX STEPHANE par internet (53), M. Mme SARAGA ALBERTO (44), M. SURVILLE DANIEL par internet (95), M. SZPIRO PHILIPPE par internet (96), Mme TAMBOURIN VERONIQUE par correspondance (47), Mme TAMBOURIN VERONIQUE par correspondance (94), Mme TAMBOURIN VERONIQUE par correspondance (47), M. Mme VINCENT MICHEL par internet (56)

Soit 29 copropriétaires totalisant 5424/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES'

Sont ABSENTS et non REPRESENTES

M. Mme ATTIA JOSE (103), Mme BARBEN GAETANE (50), Mme BEROD YVETTE (100), Melle BIGNO MARIE-LOUISE (49), M. Mme BIMAL RENE ET/ OU JOCELYNE (48), M. BLANCHET BERNARD (57), M. Mme BOIS DENIS (49), M. BOULITHE JEAN-YVES (50), M. Mme BOURDREZ ROBERT (50), M. Mme BRETT ROMAIN (51), M. Mme CARO GONZALEZ (50), M. CASTRO LEONARDO (49), Ssion CHALOUIN JEAN (50), Melle CHEVALIER CORINNE (46), M. CLOUET FRANCK (55), Mme COMMELIN EMILIE (61), Mme DUBOIS LUCILE (54), M. Mme DUBOURG R. / BAUDOT N. (233), Mme DUVAL JOSIANE (48), M. EPIARD JACQUES (97), M. FAYET JEROME (55), Mme GARROUSTE CAROLE (49), Indiv. GASTINE (48), Crts GAULT (49), M. Mme GAUTIER ERIC (52), Mme GILLES-PERNOT SANDRINE (53), M. Mme GUEGAN JEAN-MARC ET ANNE-GENEVIE (50), Mme GUILLON SYLVIE (101), S.C.I. HESTIA (48), M. HUBERT GILLES (51), M. Mme KOSTER PATRICK (49), Indiv. LACOMBE CAZAL (92), M. LAMBOZO JACQUES (45), Mme LAVAL (49), M. Mme LE JOLU FABRICE ET HELENE (46), M. LE TRUONG (54), S.C.I. LE VARC (51), Mme LEONELLI FRANCE-PRISCA (89), M. Mme LOUCHET JEAN-PIERRE (49), M. LUCIANI LUCIEN (47), Mme MAFFRE COLETTE (48), Indiv. MARTIN (50), Mme MARTIN ALICE (46), M. Mme MATTEI JEAN-MARIE (50), S.C.I. MCM (45), M. MENANTEAU PAUL (58), M. MONTAGNON PHILIPPE (105), M. MORGANDO ALBERTO (50), M. NGUYEN CYRIL (61), Mme NOEL MARIE-ANNICK (148), Indiv. PANCHOOUT (156), M. Mme PAPE GUY CHARLES (47), Mme RICAUD LAURENCE (59), M. ROUVILLAIN JEAN-LOUIS (49), M. RUAULT JEAN-LOUIS (102), M. Mme SABILE R. / SAHUN C. (48), Mmes SOUDAY KARINE/DUBOUCHET VALERIE (45), M. Mme STEPHAN PIERRE ET PATRICIA (209), M. SZPIRO DANIEL (100), Mme SZPIRO EMMANUELLE (51), Mme TELLIER ZERA (88), M. THEGNER SERGE (49), M. Mme THINARD GEORGES (94), M. Mme TOUBLANC DANIEL (49), M. YACOUB JEAN-CHARLES (59), M. ZAMARIA GILLES (132), M. Mme ZANONE YVAN ET/OU MORARD SYLVIE (50), S.C.I. ZOTO LES TOURNELLES (51)

Soit 68 copropriétaires totalisant 4576/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES'

RECAPITULATIF

29 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 5424 Voix

68 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 4576 Voix

Soit 97 copropriétaires pour 10000 Voix

Les mandats reçus par le Syndic, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965, avec délégation de vote sans indication du nom d'un mandataire ont été remis en début de séance au Président du Conseil Syndical ou au Président de séance.

Le Président ouvre ensuite la séance à **10H00** en rappelant l'ordre du jour :

1 Election du Bureau

1-1 *Election du Président de Séance*

1-2 *Election des Scrutateurs*

1-3 *Election du Secrétaire de Séance*

2 Rapport du Conseil Syndical

3 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

3-1 *Approbation du compte dit «travaux» concernant la mise à jour des statuts de l'AFUL*

3-2 *Approbation du compte dit «travaux» concernant la réalisation d'un audit de sécurité incendie*

3-3 *Approbation du compte dit «travaux» concernant la publication d'un modificatif RCP selon les dispositions de la loi ELAN*

4 Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2024

5 Election du Syndic et approbation du contrat joint à la convocation

6 Fixation du pourcentage du fonds travaux - Loi ALUR - à 5 % du budget prévisionnel

7 Actualisation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2025

8 Fixation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2026

9 Actualisation de l'avance de trésorerie permanente

10 Election des membres du Conseil Syndical

11 Montant des marchés et contrats : Consultation du Conseil Syndical

12 Montant des marchés et contrats : Mise en concurrence

13 Mandat à donner au Conseil Syndical - Travaux d'entretien

14 Rapport du Syndic sur les procédures en cours (recouvrement et autres)

15 Mandat à donner au Syndic pour la mise à jour des statuts de l'AFUL

16 Point d'information concernant la réalisation DPE/DTG et PPT

17 Gestion des Archives du Syndicat

18 Autorisation d'accès permanent à donner à la Police Municipale

19 Point d'information concernant la dématérialisation de l'envoi des convocations via AR24

2 Rapport du Conseil Syndical

Pas de vote

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil Syndical prend acte du rapport.

Ce point ne fait pas l'objet d'un vote.

3 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré approuve les comptes, tels que présentés dans les documents joints, annexes 1 à 5 conformément au décret du 14 mars 2005, en leur forme, teneur et imputation, pour la période du **1^{er} Janvier 2024 au 31 Décembre 2024**, pour un montant **de 35 639,75 Euro**.

B Z J

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

- 3-1 *Approbation du compte dit «travaux» concernant la mise à jour des statuts de l'AFUL*
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation le compte dit Travaux pour « **La mise à jour des statuts de l'AFUL** », clef CHARGES GENERALES (029) figurant Annexe 4.

Le total des dépenses de ce compte est arrêté à 1 399,79 euros et le solde du compte est arrêté à 56,21 euros créditeur à répartir.

Financement de ce solde :

L'Assemblée Générale décide que ce solde créditeur (à rembourser) de 56,21 euros sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

- 3-2 *Approbation du compte dit «travaux» concernant la réalisation d'un audit de sécurité incendie*
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation le compte dit travaux concernant « **La réalisation d'un audit de sécurité incendie** », clef CHARGES GENERALES (029) figurant Annexe 4.

Le total des dépenses de ce compte est arrêté à 2 695,60 euros et le solde du compte est arrêté à 500,76 euros créditeur à répartir.

Financement de ce solde :

L'Assemblée Générale décide que ce solde créditeur (à rembourser) de 500,76 euros sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

- 3-3 *Approbation du compte dit «travaux» concernant la publication d'un modificatif RCP selon les dispositions de la loi ELAN*
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation le compte dit Travaux concernant « **la publication d'un modificatif RCP selon les dispositions de la loi ELAN** », clef CHARGES GENERALES (029) figurant Annexe 4.



Le total des dépenses de ce compte est arrêté à 2 472,00 euros et le solde du compte est arrêté à 28,00 euros créditeur à répartir.

Financement de ce solde :

L'Assemblée Générale décide que ce solde créditeur (à rembourser) de 28,00 euros sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2024 au 31/12/2024.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

4 Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2024

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus sans réserve au :

Cabinet GRATADE S.A.S. sis au 80 rue Anatole France
CS50220 - 92593 LEVALLOIS PERRET CEDEX

pour sa gestion arrêtée au **31 Décembre 2024**.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50)

Récapitulatif du vote

5374/10000	Voix 'POUR' (28)
50/10000.....	Voix 'CONTRE' (1)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

5 Election du Syndic et approbation du contrat joint à la convocation

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de nommer en qualité de syndic :

Le Cabinet GRATADE sis au 80 rue Anatole France
CS50220 – 92593 LEVALLOIS PERRET CEDEX

À compter du **01/11/2025** pour une durée de **12 mois** qui prendra fin le **31/10/2026**.

L'Assemblée Générale approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et mandate le Président de Séance pour la signature de ce contrat.

L'Assemblée Générale approuve les honoraires de base annuels du syndic tel qu'indiqués au point 7.1.5 du contrat et le tarif des prestations particulières à effet du 1^{er} jour du mandat.

Lorsque la durée du mandat est supérieure à un an, les honoraires sont reconduits jusqu'au vote d'un nouveau mandat par l'assemblée générale et selon les conditions prévues au point 7.1.5 du contrat de syndic.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires



6**Fixation du pourcentage du fonds travaux - Loi ALUR - à 5 % du budget prévisionnel**

Majorité de l'article 25

Il est rappelé à l'Assemblée Générale, que conformément à l'Article 58 de la Loi ALUR, il est obligatoire de constituer depuis le 1^{er} Janvier 2017 un fonds de travaux de 5 % minimum du budget prévisionnel pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ceux non compris dans le budget prévisionnel ou ceux urgents.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel, et versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires.

Ces cotisations sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne sont donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de laisser le pourcentage au montant obligatoire de 5 % du budget prévisionnel annuel, il sera appelé selon les mêmes modalités que les provisions trimestrielles et sur la base du budget de l'exercice comptable correspondant, en CHARGES GENERALES (029).

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Ont voté 'CONTRE'

M. SZPIRO PHILIPPE (96)

Récapitulatif du vote

5328/10000	Voix 'POUR' (28)
96/10000.....	Voix 'CONTRE' (1)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

7**Actualisation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2025**

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de modifier le montant du budget de fonctionnement de l'exercice **du 01/01/2025 au 31/12/2025**, et de le fixer à la somme de **40 150,00 Euros TTC**.

L'Assemblée Générale, dans le cadre de la Loi S.R.U., accepte que :

- Le budget soit appelé par provisions trimestrielles ventilées et calculées sur les différentes clés de répartition existantes dans l'immeuble ;
- Les appels de provisions deviennent exigibles dès le 1^{er} jour du début du trimestre.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

8**Fixation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2026**

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de fixer le montant du budget de fonctionnement de l'exercice **du 01/01/2026 au 31/12/2026**, à la somme de **40 150,00 Euros TTC**.

L'Assemblée Générale, dans le cadre de la Loi S.R.U., accepte que :



- Le budget soit appelé par provisions trimestrielles ventilées et calculées sur les différentes clés de répartition existantes dans l'immeuble ;
- Les appels de provisions deviennent exigibles dès le 1er jour du début du trimestre.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

9 Actualisation de l'avance de trésorerie permanente

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale prend acte que l'avance permanente de trésorerie actuelle de la copropriété est de 3 239,54 Euros soit 8,06 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale est informée que l'article 35 du décret du 17 mars 1967 prévoit une avance permanente de trésorerie qui ne pourrait excéder un montant maximum de 1/6^{ème} du budget (16,67 %) soit 6 691,67 Euros TTC.

L'Assemblée Générale **décide DE NE PAS AUGMENTER CE MONTANT.**

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Ont voté 'CONTRE'

M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50)

Récapitulatif du vote

5374/10000	Voix 'POUR' (28)
50/10000.....	Voix 'CONTRE' (1)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

10 Election des membres du Conseil Syndical

10/A Election d'un membre du Conseil Syndical : M. BLANCHET BERNARD

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur BLANCHET BERNARD**, à compter du jeudi 13 mars 2025 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2026.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/B Election d'un membre du Conseil Syndical : M. GIBASSIER PATRICK

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur GIBASSIER PATRICK**, à compter du jeudi 13 mars 2025 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2026.

Se sont 'ABSTENUS'

Mme MOULAY PATRICE (58)

Récapitulatif du vote

5366/10000	Voix 'POUR' (28)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
58/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/C Election d'un membre du Conseil Syndical : M. HOESSLER BERNARD

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur HOESSLER BERNARD**, à compter du jeudi 13 mars 2025 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2026.

Se sont 'ABSTENUS'

Mme MOULAY PATRICE (58)

Récapitulatif du vote

5366/10000	Voix 'POUR' (28)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
58/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/D Election d'un membre du Conseil Syndical : M. PELAT rep LINCOLN IMMOBILIER

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur PELAT rep LINCOLN IMMOBILIER**, à compter du jeudi 13 mars 2025 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2026.

Se sont 'ABSTENUS'

Mme MOULAY PATRICE (58)

Récapitulatif du vote

5366/10000	Voix 'POUR' (28)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
58/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/E Election d'un membre du Conseil Syndical : M. DUBOURG REGIS

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur DUBOURG REGIS**, à compter du jeudi 13 mars 2025 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2026.

Se sont 'ABSTENUS'

Mme MOULAY PATRICE (58)

B Z F

Récapitulatif du vote

5366/10000	Voix 'POUR' (28)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
58/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/F Election d'un membre du Conseil Syndical : M. RICHARD DANIEL
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur RICHARD DANIEL**, à compter du jeudi 13 mars 2025 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2026.

9/97 Présents ou Représentés soit 4193/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. Mme BARON PHILIPPE (45) Mme BOIS JACQUELINE (45) M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50) Mme FINANCE AGATHE (45) M. Mme GAUTHRAY RENE (50) Mme GERARD CATHERINE (52) S.C.I. LA REMIGEASSE (45) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) Mme MOULAY PATRICE (58) M. PASSEPOINT VINCENT (49) Mme PRECHEUR CLAUDINE (51) M. Mme QUERE REMI (154) M. Mme SAJOUX STEPHANE (53) M. SURVILLE DANIEL (95) M. SZPIRO PHILIPPE (96) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (94) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) M. Mme VINCENT MICHEL (56)

Récapitulatif du vote

4193/10000	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)
1231/10000	Voix 'DEFAILLANT' (20)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 Vote selon l'article 25-1 (2^{ème} tour article 24) :

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

10/F (2nd) Election d'un membre du Conseil Syndical : M. RICHARD DANIEL
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur RICHARD DANIEL**, à compter du jeudi 13 mars 2025 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 30/06/2026.

9/97 Présents ou Représentés soit 4193/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

M. Mme BARON PHILIPPE (45) Mme BOIS JACQUELINE (45) M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50) Mme FINANCE AGATHE (45) M. Mme GAUTHRAY RENE (50) Mme GERARD CATHERINE (52) S.C.I. LA REMIGEASSE (45) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) Mme MOULAY PATRICE (58) M. PASSEPOINT VINCENT (49) Mme PRECHEUR CLAUDINE (51) M. Mme QUERE REMI (154) M. Mme SAJOUX STEPHANE (53) M. SURVILLE DANIEL (95) M. SZPIRO PHILIPPE (96) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (94) Mme TAMBOURIN VERONIQUE (47) M. Mme VINCENT MICHEL (56)

Récapitulatif du vote

4193/10000	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)
1231/10000	Voix 'DEFAILLANT' (20)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés



11 Montant des marchés et contrats : Consultation du Conseil Syndical

Majorité de l'article 25

Dans le cadre de l'article 21 de la loi du 10/07/1965 modifié, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide que, pour toutes les dépenses supérieures à **2 000 € TTC** concernant les travaux et contrats, la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires**12 Montant des marchés et contrats : Mise en concurrence**

Majorité de l'article 25

Dans le cadre de l'article 21 de la loi du 10/07/1965 modifié, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide que, pour toutes les dépenses supérieures à **2 000 € TTC** concernant les travaux et contrats, une mise en concurrence est obligatoire.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires**13 Mandat à donner au Conseil Syndical - Travaux d'entretien**

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat, jusqu'à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, au Conseil Syndical pour autoriser la réalisation de travaux d'entretien et de fixer le montant du budget dans **la limite de 7 000,00 Euros TTC annuels**.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires**14 Rapport du Syndic sur les procédures en cours (recouvrement et autres)**

Pas de vote

L'Assemblée Générale, après en avoir entendu lecture du rapport du syndic sur les procédures en cours prend acte du rapport suivant :

Compte-rendu sur modification du règlement de copropriété en application de la loi ELAN

Le syndic rappelle la 16ème résolution de l'assemblée générale du 15/05/2024, aux termes de laquelle les copropriétaires ont adopté le projet, visant à mettre le règlement de copropriété, en conformité avec les dispositions de la loi ELAN.

Le dossier a été confié à Maître ESTEVES, notaire, et ne nécessite plus que la publication auprès des services de l'hypothèque.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

15 Mandat à donner au Syndic pour la mise à jour des statuts de l'AFUL

Majorité de l'article 25

Le Syndic rappelle préalablement à l'Assemblée générale que le Syndicat des copropriétaires fait partie d'une Association Foncière Libre (AFUL) depuis la mise en copropriété le 13/02/1977.

L'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ainsi que le décret 3 mai 2006 précisent la nécessité de la mise à jour des statuts de l'AFUL afin d'éviter la perte la capacité morale de l'AFUL et d'ester en justice.

L'Assemblée générale a voté en date du 6 mai 2021 un budget permettre la rédaction des nouveaux statuts par un avocat spécialisé dont le projet est joint à la présente convocation.

Le syndicat des copropriétaires, après discussion et délibérations, décide de :

- D'approuver les statuts modifiés dont le projet est joint à la convocation, ledit projet pouvant être modifié de manière non substantielle, notamment en intégrant la demande relative aux charges d'entretien d'équipement ainsi qu'à la rétrocession d'une partie du périmètre de l'AFUL à la mairie de Saint Ouen
- Dans ce cadre, le SDC mandate le Conseil Syndical et le Syndic pour finaliser les négociations avec les autres copropriétés concernées par ce projet.
- Sous réserve d'une intégration dans les statuts des éléments ci-dessus et d'une absence de modifications desdits statuts pour intégrer de nouvelles clauses qui seraient défavorables au syndicat des copropriétaires

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

16 Point d'information concernant la réalisation DPE/DTG et PPT

Pas de vote

L'Assemblée générale est informée par le Syndic que le lancement de ce projet a été suspendu suite au blocage des aides de l'Agence Pour le Climat (APC) permettant de financer une partie importante de cette intervention en accord avec le Conseil Syndical.

Les aides auraient été débloquées pour l'année 2025 dont les dossiers seront seulement instruits à partir de juillet 2025.

Le Syndic postera ainsi pour permettre d'obtenir ces aides afin de lancer ces diagnostics en vue d'une présentation des résultats lors de la prochaine assemblée.

L'Assemblée Générale prend acte de cette situation et des informations communiquées.

Ce point ne fait pas l'objet d'un vote.

17 Gestion des Archives du Syndicat

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de souscrire un Contrat d'externalisation des archives « dormantes » auprès de la société PRO ARCHIVES, à A compter du 28/05/2024 pour une durée initiale de 5 ans, renouvelable par période de 3 ans.

Les frais de ce nouveau contrat d'un montant de 3,95 Euros HT soit 4,74 TTC par lot et par an soit un total de **948,00 € TTC** qui seront financés par le budget courant en charges GENERALES (029).



M. Mme QUERE REMI (154)

Récapitulatif du vote

5270/10000	Voix 'POUR' (28)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
154/10000	Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

18 Autorisation d'accès permanent à donner à la Police Municipale

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser en permanence la Police Municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble.

29/97 Présents ou Représentés soit 5424/10000

Récapitulatif du vote

5424/10000	Voix 'POUR' (29)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

19 Point d'information concernant la dématérialisation de l'envoi des convocations via AR24

Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale du **nouveau fonctionnement de la LRE (Lettre recommandée électronique)**.

A la suite de l'adoption de la **loi n°2024-322 du 9 avril 2024**. Cette législation vise à moderniser et simplifier les communications officielles, notamment dans le cadre de la copropriété.

Les changements introduits par la loi :

1. Généralisation de la LRE : Désormais, les **notifications et mises en demeure** peuvent être effectuées par voie électronique **sans nécessiter le consentement préalable des destinataires**. Cela concerne notamment les convocations aux assemblées générales, les procès-verbaux et les mises en demeure en copropriété.

2. Option pour le courrier postal : Chaque copropriétaire conserve le droit de recevoir ces communications par voie postale. **Il peut, à tout moment et par tout moyen, en faire la demande auprès du syndic.**

A compter 01/04/2025, vous recevrez désormais vos notifications par voie électronique

Si vous préférez continuer à les recevoir par courrier postal, vous devez nous en informer sur l'adresse électronique contact@gratade.com

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole,
la séance est levée à 11h15**



IMPORTANT : En application de l'article 42 deuxième alinéas de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié, nous vous rappelons que les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

En effet, une simple lettre recommandée ne pourrait être considérée valable.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez vous dans les bureaux du syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation devant le tribunal judiciaire.

Le Président de séance
Monsieur GIBASSIER PATRICK



Le Scrutateur
Monsieur HOESSLER BERNARD



Le Secrétaire de séance
Monsieur DUBIEF Eudes (GRATADE)

