



Griffaton & Co
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ DEPUIS 1912

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
13 rue du Docteur Roux 75015 Paris
Téléphone : 01 47 34 75 75

SAS au capital de 1 201 000 € - Siret 900 924 234 000 17
APE 6832A - N° TVA intracommunautaire FR 22900924234
Carte prof. N° CPI 7501 2021 000 000 567 délivrée le 19.08.2021 par la CCI Paris-IDF
Garantie financière par la CEGC N° 30573SYN211 - 16 rue Hoche 92919 La Défense
Griffaton & Co agissant en tant que Mandataire ou Syndic de l'immeuble en référence

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 21/04/2024

pour la copropriété 11 RUE PIGALLE (227)
située au 11 Rue Pigalle 75009 PARIS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **GRIFFATON & CO** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans une salle **du cabinet** au **13 Rue du Docteur Roux 75015 PARIS** sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du Président de séance
2. Election du Scrutateur
3. Election du secrétaire de séance
4. Rapport du conseil syndical
5. Approbation du compte de dépenses de l'exercice comptable de l'année écoulée
6. Approbation du compte travaux
7. Approbation de l'état de dettes et créances et de la situation de trésorerie de l'exercice clos
8. Budget prévisionnel du prochain exercice N+2
9. Nomination du cabinet GRIFFATON & Co SAS, en tant que Syndic de l'immeuble
10. Remise en peinture du WC commun du dernier étage
11. Départ à la retraite de la gardienne.
12. Travaux de ravalement de la façade sur rue
13. Proposition d'envoi des convocation et PV d'Assemblée par le Cabinet GRIFFATON & Co par courrier recommandé électronique
14. Questions diverses

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents et/ou représentés : M. BALLARIN (65), M. CALONI (27), M. GALMICHE (31), Mme ou M. DELVART (5), Mme ou M. MANOURY (161), Mme MICHEL (31), Mme PINAUD (9), Mme RAYNAL (116) [rep. Indivision HATT/ROGER).

Soit 8 / 28 copropriétaires, représentant 445/ 1007 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance : SCI RIAL (112), Mme SLIWA (6), INDIVISION TANQUERAY-THURIOT (72)

Soit 3 / 28 copropriétaires, représentant 190 / 1007 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés : SDC 11 RUE JEAN BAPTISTE PIGALLE (7), M. ALRIC (29), M. DAHAN (7), SUCCESSION DELARBRE (30), M. DESERT (6), Mme FLOERCHINGER (12), M. GARNIER-GOUTARD. (29), Mme GOUTARD (14), M. JORTIE (8), SOCIÉTÉ LA GESTION TRADITIONNELLE (103), M. PRIGENT (14), M. RENEE-LECRUBIER (28), M. SCHOTT (3), M. TIMSI (5), M. TOZZI (40), SUCCESSION VIGNERON (29), M. YANG (8)

Soit 17 / 28 copropriétaires, représentant 372 / 1007 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 11 copropriétaires sur 28 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 635 / 1007 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance

VOTE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner M. MANOURY en qualité de président de séance .

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635 / 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

2 Election du Scrutateur

VOTE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner M. GALMICHE en qualité de scrutateur de séance.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635 / 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée Générale désigne le cabinet GRIFFATON & Co, représenté par Monsieur Thierry GRIFFATON.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635 / 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Rapport du conseil syndical

NON
VOTE

L'Assemblée prend acte du rapport du conseil syndical.

5 Approbation du compte de dépenses de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Décision à prendre sur le projet de résolution suivant :

L'Assemblée Générale approuve le compte de dépenses de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 46 096.03 € TTC.

Le solde de charges lié à l'arrêté de ces comptes devient exigible au jour de la présente Assemblée du fait de l'approbation de cette résolution.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635 / 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

6 Approbation du compte travaux

VOTE

Décision à prendre sur le projet de résolution suivant :

L'assemblée approuve le compte travaux ETUDE RAVALEMENT FAÇADE RUE, pour un montant de 1.860 €, soit un solde à 0, ainsi que la répartition qui en a été faite, conformément aux documents joints à la convocation de la présente Assemblée.

Il est précisé qu'il s'agit ici non pas d'un vote de nouveaux travaux, mais de l'approbation comptable a posteriori de travaux déjà votés, réalisés, appelés aux copropriétaires et payés aux entreprises.

Suite à cette opération de travaux et à l'approbation des comptes associés, le solde éventuel débiteur ou créditeur, sera appelé ou restitué aux copropriétaires en titre au jour de la présente Assemblée.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635/ 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Approbation de l'état de dettes et créances et de la situation de trésorerie de l'exercice clos

VOTE

Décision à prendre sur le projet de résolution suivant :

L'Assemblée Générale approuve l'état de dettes et créances et la situation de trésorerie de l'exercice clos le 31/12/2023.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635 / 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8 Budget prévisionnel du prochain exercice N+2

VOTE

Décision à prendre sur le projet de résolution suivant :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant arrêté à la somme de 45 623.00 € TTC. Ce budget sera appelé par quarts du budget annuel exigibles au premier jour de chaque trimestre civil.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635 / 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

9 Nomination du cabinet GRIFFATON & Co SAS, en tant que Syndic de l'immeuble

VOTE

L'Assemblée nomme le cabinet GRIFFATON & Co SAS, en tant que syndic de l'immeuble suivant son contrat de mandat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée à compter du 21/03/2024 pour expirer le 31/12/2025 pour un montant d'honoraires de gestion courante (base 1er janvier de l'année 2024) de :
6.855,83 € HT, soit 8.227,00 € TTC.

L'Assemblée Générale donne mandat au / à la Président(e) de séance pour signer le contrat de mandat de syndic ainsi adopté.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 28 cp 635 / 1007 ta	CONTRE	0 / 28 cp 0 / 1007 ta	ABST.	0 / 28 cp 0 / 1007 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

10 Remise en peinture du WC commun du dernier étage

VOTE

L'Assemblée vote le devis BLANC PEINTURE du 12/09/2023 pour 671 €, montant qui sera porté en charges générales à travers la comptabilité de l'exercice 2024.

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 517 / 517 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 517 ta	ABST.	2 cp 118 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : SCI RIAL (112), Mme SLIWA (6)

11 Départ à la retraite de la gardienne.

VOTE

La gardienne devrait faire valoir ses droits à la retraite sous peu... peut-être avant l'été.

Au terme d'une trentaine d'année d'ancienneté, l'indemnité à lui devoir par la Copropriété, charges sociales comprises, va avoisiner 20.000 €.

Décision d'appeler cette somme, en tantièmes généraux, à raison de :

100 % exigibles au 01/04/2024,

L'assemblée demande au syndic d'étudier les travaux de la loge pour recrutement ou mise en location : la décision est différée à une assemblée ultérieure.

A la suite de ce départ, le syndic et le conseil syndical étudieront les options de remplacement (gardienne, employé non logé, société...) et le sort de la loge (rénovation, vente, location...) pour décision à prendre, le cas échéant, par une Assemblée extraordinaire.

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 517 / 517 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 517 ta	ABST.	2 cp 118 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : SCI RIAL (112), Mme SLIWA (6)

12 Travaux de ravalement de la façade sur rue	VOTE
--	-------------

Du fait de la dégradation de la façade (nécessité de purge de la pierre en 2021) et de la demande de la Ville, l'assemblée de 2023 a demandé l'étude technique de ces travaux et appel d'offres auprès des entreprises à M. BLUM (cabinet RENOVETUD). Ces travaux pourraient être programmés sur une durée de 3 mois environ de mi février à mi mai 2025.

Décision à prendre sur le projet de résolution suivant :

L'Assemblée Générale :

- Décide d'effectuer les travaux de ravalement de la façade à partir d'un échafaudage de pied reposant sur le trottoir, compris réparation et nettoyage de la pierre, bandeau zinc en partie haute du RDC, remplacement du balcon plomb du 2ème étage et poursuite en plomb du bandeau le long du bow-window en pierre, peinture des huisseries et menuiseries, réparations en serrurerie des gardes-corps et recoupe des persiennes au 2ème étage, cabane de chantier dans la rue, utilisation des wc communs du 6ème étage et pose d'une alarme anti-intrusion.
- Examine et soumet au vote les proposition des 2 couvreurs ANTOINE et DOMINGUES et des 3 ravaleurs PBS, PLG et ATELIER,

et retient le raveur PLG et le couvreur DOMINGUES pour les montants respectifs suivants (valeur été 2023 et réactualisés de 3%, à titre commercial, pour une réalisation du chantier au printemps 2025 :

- entreprise PLG pour un montant de 75.000 € TTC,

- entreprise DOMINGUES pour un montant de 11.500 € TTC.

- Retient la maîtrise d'oeuvre des travaux par le cabinet RENOVETUDE pour un honoraires de 7,50% HT du montant HT des travaux, soit 6.487 € TTC,
- Demande la réalisation des travaux sur une durée de l'ordre de 3 mois à compter de février 2025,
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les honoraires y afférant seront répartis en tantièmes généraux,
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 2,412 % HT du montant HT des chantier, soit 2.447 € TTC,
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds comme suit sur la base d'un budget total de 95.434 € :
 - 25 % exigibles au 01/10/2024,
 - 25 % exigibles au 01/01/2025,
 - 25 % exigibles au 01/04/2025,
 - 25 % exigibles au 01/07/2025.

Il est procédé à un vote

POUR	11 / 11 cp 635 / 635 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 635 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Le Cabinet GRIFFATON & Co a développé avec la société AR24 une solution pour envoyer les convocations et procès-verbaux d'Assemblée en recommandé AR sous forme électronique.

Cette solution, au choix de chaque copropriétaire qui peut en faire la demande, permet d'optimiser les frais d'affranchissement et engendre ainsi un gain financier direct pour la copropriété (2.60 € par envoi au lieu d'un montant de 8 € environ, selon poids des envois). Ce service permet aussi à ceux qui le souhaitent de ne pas avoir à se déplacer à la poste pour recevoir leurs convocations et PV dans le futur.

Pour bénéficier de ce service, 2 solutions :

- soit compléter le formulaire 'Accord préalable pour la réception des convocations et PV d'assemblées générales par notification électronique' (joint à la convocation de la présente assemblée) et le renvoyer au cabinet GRIFFATON & Co **par courrier recommandé AR impérativement**
- soit compléter le formulaire et nous le remettre le jour de l'Assemblée pour que votre consentement soit notifié au Procès-verbal conformément aux textes en vigueur.

A noter également que les procès-verbaux (sauf pour les opposants ou absents à qui le procès-verbal doit être envoyé en courrier recommandé AR ou LRE) seront désormais envoyés par mail aux copropriétaires qui reçoivent leurs appels de charges par voie électronique.

Ont donné leur accord en séance :

- Madame MICHEL Marion,
- MANOURY Bertrand,
- Indivision HATT/ROGER,
- M. BALLARIN Alexandre,
- M. CALONI

-Informations sans vote de l'Assemblée et notamment point sur les travaux de remplacement de la colonne gaz dans l'escalier principal (GRDF) et travaux de coffrage bois et peinture à la suite (fonds appelés) : L'assemblée prend acte des informations données en séance par le syndic.

-L'Assemblée est favorable au projet de Monsieur CALONI d'annexer la petite surface (0,50 m²), au 5ème étage de l'escalier B, pour un montant net de 4 000 € à revenir au syndicat des copropriétaires.

Le syndic consultera les copropriétaires du 1er, 2ème et 4ème étages, afin de présenter ce dossier à la prochaine Assemblée Générale, également pour annexion sur ces niveaux en cas d'intérêt de ceux-ci dans ces conditions financières.

Un géomètre sera missionné aux frais des bénéficiaires.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 19:59.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle au cabinet au 13 Rue du Docteur Roux 75015 PARIS.

Président

M. MANOURY

Scrutateur

M. GALMICHE

Secrétaire

cabinet Griffaton

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

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