

# PROCES VERBAL

**IMMEUBLE SIS A PARIS 2<sup>ème</sup> - 20 rue Poissonnière**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 23 FEVRIER 2023**

Les Copropriétaires de l'immeuble sis à 20 rue Poissonnière à Paris 2<sup>ème</sup>, se sont réunis ce jour à 9h15, dans les bureaux de la SARL Cabinet CORRAZE et ce, sur convocations adressées sous forme de lettres recommandées A.R.

Il a été procédé par chaque copropriétaire à la signature de la feuille de présence.

- Nombre de copropriétaires présents ou représentés :
- Nombre de copropriétaires absents :
  
- Nombre de millièmes présents ou représentés : 1031/1 031èmes
- Nombre de millièmes absents : 0/1 031èmes

## **1°) Désignation du Président, du Scrutateur et du Secrétaire de séance (vote art. 24)**

L'Assemblée générale désigne au terme d'un scrutin nominatif :

Président : Madame ELMALAN

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Scrutateur : Monsieur CHANTERANNE

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Secrétaire : le Syndic

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

## **2°) Approbation des comptes 2022 (vote art. 24)**

*Il est rappelé, en application de l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967, que les copropriétaires ont la possibilité de consulter les pièces justificatives des dépenses de l'immeuble, le même jour que le contrôle effectué par le conseil syndical et en se joignant à lui.*

L'Assemblée approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêtés à la somme de 26 726,90 € pour les dépenses courantes, ainsi que les annexes comptables.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

## **3°) Budget prévisionnel 2023 (vote art. 24) - Art.14-1 loi du 10 juillet 1965 et Art. 35 décret du 17 mars 1967**

L'Assemblée fixe le budget prévisionnel annuel des dépenses courantes de l'exercice 2023 à 31 500 €. Les provisions appelées par quart du budget voté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

Vote contre : REMUR

Abstention :

Adoptée à la majorité des voix exprimées

Sc

 Cf

**4°) Budget prévisionnel 2024 (vote art. 24) - Art.14-1 loi du 10 juillet 1965 et Art. 35 décret du 17 mars 1967**

L'Assemblée fixe le budget prévisionnel annuel des dépenses courantes de l'exercice 2024 à 31 500 €. Les provisions appelées par quart du budget voté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

Vote contre : REMUR  
Abstention :  
Adoptée à la majorité des voix exprimées

**5°) Avance de trésorerie permanente (vote art. 24) - Art. 35 décret du 17 mars 1967**

L'Assemblée maintient l'avance de trésorerie permanente à la somme de 5 000 €.

Vote contre :  
Abstention :  
Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

**6°) Désignation du syndic suivant contrat ci-annexé (vote art. 25)**

L'Assemblée désigne le Cabinet CORRAZE dans ses fonctions de syndic à compter de ce jour, soit le 23/02/2023, et pour une durée de 18 mois, soit jusqu'au 23/08/2024.

Le syndic percevra les honoraires et remboursements de frais mentionnés au contrat joint à la convocation de la présente Assemblée, en sus des frais de prestations particulières ou communes. Les honoraires annuels du syndic au titre de la gestion courante sont fixés à la somme de 4 207, 50 € HT soit 5 049 € TTC.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour la signature du contrat.

Vote contre :  
Abstention :  
Adoptée à la majorité des copropriétaires

**7°) Désignation des membres du conseil syndical. Durée de leur mandat (vote art. 25) - Art.21 loi du 10 juillet 1965**

L'Assemblée désigne les copropriétaires suivants au terme d'un scrutin nominatif : Madame Elmalan, Monsieur Nahmani, Monsieur Chanteranne, Mademoiselle Brousse, Madame Partouche (SCI JENNY), Madame Cerioli, membres du Conseil Syndical, sont désignés à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023. Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité de ses membres, et communiquées au syndic par le Président. L'Assemblée dispense le conseil syndical de son obligation de procéder à la mise en concurrence annuelle du contrat de syndic.

Le Conseil syndical, ainsi constitué, décide de nommer Madame ELMALAN, Présidente du Conseil Syndical.

Vote contre :  
Abstention :  
Adoptée à la majorité des copropriétaires

**8°) Fixation du montant des dépenses exceptionnelles pouvant être engagé par le conseil syndical (vote art. 25)  
Art.21-1 loi du 10 juillet 1965**

L'Assemblée fixe à 4 000 € TTC le montant annuel des dépenses exceptionnelles (travaux, consultations d'expert) pouvant être engagé par le conseil syndical.

Vote contre :  
Abstention :  
Adoptée à la majorité des copropriétaires

**9°) Fixation du seuil de mise en concurrence obligatoire (vote art. 25) - Art. 21 loi du 10 juillet 1965**

L'Assemblée fixe à 3 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire, sauf cas d'urgence.

Vote contre :  
Abstention :  
Adoptée à la majorité des copropriétaires

SC



**10°) Fonds d'épargne travaux instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 (vote art. 25) - Art.14-2-1 loi du 10 juillet 1965**

L'Assemblée maintient la cotisation annuelle pour le fonds travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel. La cotisation annuelle sera appelée par quart auprès de tous les copropriétaires, en proportion des millièmes généraux et exigible le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre, payables dans un délai de 10 jours.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à la majorité des copropriétaires

**11°) A la demande du copropriétaire REMUR (lot n° 2, commerce rez-de-chaussée gauche), autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes : « chemisage de la cheminée afin de ventiler le local commercial occupé par RIVOLTA » (vote art. 25)**

L'Assemblée autorise les travaux suivants demandés par le copropriétaire REMUR et tels que formulés par lui : « chemisage de la cheminée afin de ventiler le local commercial occupé par RIVOLTA ». Les travaux seront effectués conformément au descriptif joint à la convocation, aux frais et risques du demandeur, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. L'Assemblée précise que le conduit de cheminée, qui sera affecté à l'usage exclusif du commerce de gauche, devra être constamment maintenu en bon état d'entretien par le propriétaire du lot n° 2 et à ses frais exclusifs.

L'Assemblée fait noter au Procès-Verbal que :

- le Syndicat entend conserver la vacuité de son conduit de cheminée pour réserver la possibilité de réinstaller un chauffage collectif (notamment chauffage urbain).

Vote contre : BROUSSE.CERIOLOI. CHANTERANNE. ELMALAN. KESSOUS. JENNY. PROVIN-LEBACHELET. THEVENIN. THRIERR. NAHMANI soit un total de 951

Abstention :

**NON ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires**

**12°) Mandat au syndic pour assigner en justice le copropriétaire REMUR et son locataire le restaurant RIVOLTA (société GSCT) pour les nuisances émanant du commerce (vote art. 24)**

L'Assemblée donne mandat au syndic pour assigner en justice le copropriétaire REMUR et son locataire le restaurant RIVOLTA (société GSCT) pour les nuisances émanant du commerce (notamment, nuisances olfactives liées aux cuissons, nuisances sonores liées au rideau métallique et à la porte de secours constamment ouverte, utilisation abusive des poubelles de l'immeuble, encombrement et débordement des poubelles du restaurant dans le porche de l'immeuble, installation de tuyaux d'eau en parties communes des caves et percement de la voute des caves sans autorisation). Le mandat permet d'assigner en troubles anormaux du voisinage ainsi qu'en résiliation du bail du locataire et son expulsion des lieux via une action oblique.

L'assemblée vote un budget de 5 000 € pour les honoraires d'avocat et frais d'huissier divers.

Répartition en millièmes généraux.

Date d'exigibilité des appels de fonds : le 1<sup>er</sup> avril 2023

Vote contre : REMUR

Abstention :

Adoptée à la majorité des voix exprimées

**13°) Ravalement de la façade côté Notre Dame de Recouvrance – mission à un Architecte pour l'étude et l'appel d'offres (vote art. 24)**

L'Assemblée décide de missionner un Architecte pour l'étude et l'appel d'offres des travaux de ravalement de la façade côté Notre Dame de Recouvrance (avec option Isolation thermique par l'extérieur si faisable techniquement). L'Assemblée vote un budget de 4 000 € TTC pour la mission d'architecte.

Répartition en millièmes charges généraux

Dates d'exigibilité de l'appel de fonds : 1<sup>er</sup> juillet 2023

Vote contre : THRIERR

Abstention :

Adoptée à la majorité des voix exprimées

Sc  LF

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, l'Assemblée s'est séparée vers 11 heures.

*Article 42 Loi du 10 juillet 1965 et Article 14 Loi du 31 décembre 1985*

*Les actions ayant pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Cette notification devra être faite par le syndic dans les deux mois suivant 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 Président,



Le Scrutateur,



Le Secrétaire,

