

PROCES VERBAL

IMMEUBLE SIS A PARIS 2^{ème} - 20 rue Poissonnière

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 27 FEVRIER 2024

Les Copropriétaires de l'immeuble sis à 20 rue Poissonnière à Paris 2^{ème}, 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 : 10
- Nombre de copropriétaires absents : 2

- Nombre de millièmes présents ou représentés : 710/1031èmes
- Nombre de millièmes absents : 321/1031èmes

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 NAHMANI

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 2023 (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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêtés à la somme de 33 853,94 € pour les dépenses courantes, ainsi que les annexes comptables.

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

3°) 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 33 200 €. Les provisions appelées par quart du budget voté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

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

Handwritten signatures and initials:
B, Cf, A-N

4°) Budget prévisionnel 2025 (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 2025 à 33 200 €. Les provisions appelées par quart du budget voté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité 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°) Avance de trésorerie exceptionnelle suite à copropriétaire défaillant – Information sur la procédure en recouvrement de charges contre PROVIN-LE BACHELET (vote art. 24)

Il est préalablement rappelé que Mrs PROVIN et LE BACHELET ont été assignés en recouvrement de charges et condamnés par un jugement du 7 septembre 2023 à payer leurs charges de 4 945 € le 1^{er} avril 2023. Les procédures d'exécution du jugement sont en cours. A ce jour, la dette de charges s'élève à la somme de 9 468 €.

Pour faire face aux dépenses de l'immeuble, et en attendant l'issu des procédures en recouvrement, l'Assemblée décide de constituer une avance de trésorerie exceptionnelle de 10 000 €, pour compenser la dette de charges de Mrs PROVIN et LE BACHELET, faisant actuellement l'objet d'une action en justice aux fins de recouvrement. Cette avance est exigible le 1^{er} avril 2024, en charges générales. Cette avance sera remboursée intégralement après recouvrement effectif de la créance du Syndicat des Copropriétaires.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

7°) Saisie-immobilière suite à impayé de charges Messieurs Provin et Le Bachelet (vote art. 24)

Le Syndic rappelle que Messieurs Provin et Le Bachelet ont été condamnés par jugement du 7 septembre 2023 par le Tribunal judiciaire de Paris à payer au Syndicat des Copropriétaires la somme de 4 945 Euros au titre de l'arriéré de charges et travaux arrêté au 1^{er} avril 2023, avec intérêts au taux légal. Ils ont été également condamnés au paiement d'une somme de 1 000 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, et 400 Euros au titre des Dommages et intérêts. Les différentes tentatives de saisies se sont avérées infructueuses.

Ces faits étant rappelés, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic à l'effet d'engager une procédure de saisie immobilière sur le lot n° 5 (appartement) et le lot n° 18 (cave) de l'état descriptif de division de l'immeuble sis 20 rue Poissonnière (75002 Paris).

Le Syndicat des Copropriétaires fixe le montant de la mise à prix à la somme de 30 000 Euros.

Il est rappelé au Syndicat des Copropriétaires qu'à défaut d'adjudicataire, c'est le Syndicat des Copropriétaires qui serait à déclarer adjudicataire pour le montant de la mise à prix.

Il est également indiqué au Syndicat des Copropriétaires que la valeur du bien immobilier est nettement supérieure à la créance du Syndicat des Copropriétaires, et que dès lors la créance pourrait être recouvrée en son intégralité, sauf à l'examen d'une réquisition hypothécaire qui sera effectué avant la mise en œuvre de la saisie immobilière et qui révélerait l'existence de créanciers hypothécaires primant le Syndicat des Copropriétaires au titre des années antérieures à son privilège.

En conséquence, l'Assemblée Générale vote un budget de 6 000 Euros pour faire face aux frais de la saisie immobilière, étant rappelé que les frais d'Huissier de Justice, de Géomètre-Expert, de publication des actes, les frais de publicité seront taxés par le Juge et remboursés au Syndicat des Copropriétaires. Seuls les frais et honoraires de l'Avocat en charge du dossier resteront à la charge du Syndicat des Copropriétaires.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

AF² A-V
FE

8°) 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 27/02/2024, et pour une durée de 15 mois, soit jusqu'au 27/05/2025.

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 4 333,33 € HT soit 5 200 € TTC.

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

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à la majorité des copropriétaires

9°) 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, Madame Brousse, Madame Partouche (SCI JENNY), Madame Cerioli, Madame Rousseau, 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 2024. 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.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à la majorité des copropriétaires

10°) 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

11°) 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

12°) Fonds d'épargne travaux instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 (vote art. 25) - Art.14-2 II 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^{er} jour de chaque trimestre, payables dans un délai de 10 jours.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à la majorité des copropriétaires

13°) A la demande de Madame ELMALAN, autorisation de travaux privatifs impactant les parties communes : (vote art. 25)

L'Assemblée autorise les travaux suivants demandés par Madame ELMALAN et tels que formulés par elle dans les termes suivants : « Les copropriétaires Mme Elmalan / M. Teissier souhaitent faire installer des VMC dans l'appartement du 5eme étage afin d'assurer une aération des lieux qui a été constaté comme insuffisante. Rappel "En cas d'absence de baie ou de taille insuffisante de baie dans la salle de bains ou dans les WC, il faut obligatoirement installer un système de ventilation mécanique permettant d'assurer les débits mentionnés à l'article 4 de l'arrêté aération de la RTAA 2016 et vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des

RE GF 3 A-N

logements". Nous demandons la permission de mettre en place des VMC et systèmes d'aération dans les pièces concernées.

Cela sous-entend l'accord des copropriétaires pour les points suivants :

1/ La réalisation de sorties de raccordement en toiture (diamètre 100 mm) : une sortie sur le pan de toit donnant rue Poissonnière / haut (non visible de la rue) et une sortie en toiture sur le pan de toit donnant rue Notre Dame de la recouvrance (haut), tel qu'indiqué dans le devis joint par les couvreurs spécialisés (société Bleu ciel toiture) : CRÉATION DE SORTIE POUR RACCORDEMENT : fourniture et pose d'un carré en zinc 0,65 naturel façonnée à la demande, avec un tuyau de descente cylindrique zinc Ø 100 soudé avec collerette. Fourniture et pose d'un chapeau de ventilation Ø 100".

2/ La réalisation de sorties (proche des fenêtres) au niveau de la façade donnant sur la cour : 2 sorties de 110 / 180 mm en façade COUR parallèle à la rue Poissonnière et une ou deux sorties en façade COUR coté escalier (perpendiculaire rue Poissonnière). Voir dessin : les sorties réalisées (carottage) seront recouvertes à l'extérieur d'une grille d'aération de couleur assortie à la façade.

L'artisan qui réalisera les carottages sur les façades cour et la pose des VMC à l'intérieur / aérations ne m'a pas encore envoyé les devis mais j'espère pouvoir fournir ces devis lors de l'AG. Dans tous les cas, les travaux seront réalisés par des artisans compétents ».

L'Assemblée rappelle que les travaux seront effectués conformément au descriptif présenté, aux frais et risques du demandeur. Le demandeur fera son affaire personnelle des éventuelles autorisations d'urbanisme (Déclaration préalable de travaux en Mairie).

Vote contre :

Abstention : SAS REMUR (80 tantièmes)

Adoptée à la majorité des copropriétaires

14°) Travaux de ravalement de la façade côté rue Notre Dame de Recouvrance (vote art. 24)

14 a : L'Assemblée décide de ne pas procéder aux travaux de ravalement de la façade côté rue Notre Dame de Recouvrance.

Vote contre :

Abstention : CHANERANNE 23. SAS REMUR 80

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

14 b : A la demande du conseil syndical, l'Assemblée décide ne pas remettre en concurrence de l'Architecte maître d'œuvre.

Vote contre :

Abstention : CHANTERANNE 2. SAS REMUR (80 tantièmes)

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

14 c : A la demande du conseil syndical, actualisation des devis des entreprises qui avaient chiffré le ravalement en 2022 hors appel d'offres du maître d'œuvre, et demande de devis à d'autres entreprises.

Vote contre :

Abstention : SAS REMUR (80 tantièmes)

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

15°) Information concernant la procédure contre le restaurant RIVOLTA et le propriétaire bailleur REMUR

L'Assemblée est informée que le restaurant RIVOLTA a fermé définitivement et que le bail a été résilié par le propriétaire selon les informations données par l'avocat de RIVOLTA. La procédure continue afin d'obtenir un jugement de condamnation pour les nuisances, la remise en état de la voute de la cave, et la constatation de l'incompatibilité entre l'exploitation d'un restaurant et la configuration de l'immeuble.

L'Assemblée rappelle en outre que le lot n°2 est décrit dans le Règlement de Copropriété comme un « magasin », ce qui exclut l'activité de restaurant selon la jurisprudence. Cette information a été rappelée au propriétaire.

L'Assemblée rappelle que la devanture actuelle du restaurant Rivolta n'a pas été acceptée par la copropriété.

L'Assemblée rappelle qu'une étude de ventilation a déjà effectuée dans le local, laquelle a confirmé que l'installation n'était pas conforme.

PB TF 4 A.N.

**16°) A l'initiative de Monsieur Nahmani, pose d'un « Pavé de mémoire » sur le seuil de la porte d'entrée
(vote art. 24)**

L'Assemblée autorise la pose sur le seuil de la porte d'entrée d'un « Pavé de mémoire », suivant modèle joint à la convocation. L'Assemblée donne son accord sous réserve que cela n'entraîne aucune nuisance particulière.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

17°) A la demande de Monsieur Kessous, vote sur les modalités techniques pour la participation à distance aux Assemblées Générales (Vote art. 24)

L'Assemblée n'approuve pas les modalités techniques pour la participation à distance aux assemblées générales suivant devis de la société AG CONNECT, pour un prix de 667 € TTC/AG. Il est rappelé que conformément à la loi, le coût pour la participation des AG à distance reste à la charge de la Copropriété.

Vote contre :

Abstention :

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées

18°) Rappel concernant les poubelles privées dans la cour

L'Assemblée rappelle que la présence des poubelles privées dans la cour (partie commune de l'immeuble), ne constitue qu'une tolérance, et qu'à ce titre il peut y être mis un terme à tout moment notamment en cas de nuisances.

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,

