

IMMEUBLE N° 103500

Convocation à l'Assemblée Générale Annuelle

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble :

**28 Rue du Charolais
75012 PARIS**

Sont priés de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale Annuelle qui se tiendra le :

Jeudi 21 novembre 2024 à 17h30

**Cabinet CDSA
107 Boulevard Magenta 75010 Paris
Accès depuis la vitrine dans la rue
A gauche de la porte d'entrée de l'immeuble**

& par correspondance

En vote par correspondance : A l'aide du formulaire joint à la convocation

Le Formulaire devra être retourné par courrier au : Cabinet CDSA, 107 Boulevard de Magenta 75010 Paris ou par courriel à l'adresse suivante : c.leroux@cabinetcdsa.fr.

Il est impératif, pour que le formulaire puisse être pris en compte, que celui-ci :

- comporte uniquement vos instructions de vote sur chacune des résolutions
- votre signature à l'endroit indiqué (y compris pour les envois par courriel)
- que le formulaire nous soit retourné 3 jours avant la date de l'Assemblée

Veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

LANCON Kévin

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

1 - Election du président de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Président de l'assemblée :

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2 - Election du ou des scrutateurs

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur(s) de l'assemblée :

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3 - Election du secrétaire de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance le Cabinet FONCIA CDSA , Syndic, représenté par : Monsieur LANCON Kévin.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical au cours de l'année 2023

(sans vote)

Joint à la convocation :

- Rapport du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, sur l'activité du Conseil Syndical au cours de l'exercice 2023, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

5 - Approbation des comptes de l'année 2023 (Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Joint à la convocation :

- Proforma des charges de copropriété de l'exercice à approuver ;
- Etat financier après répartition (**Annexe 1**) ;
- Compte de gestion général de l'exercice clos (N) & budget (N+2) (**Annexe 2**) ;
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos (N) & budget (N+2) (**Annexe 3**) ;
- Compte de gestion pour travaux clôturés au cours de l'exercice (N) (**Annexe 4**) ;
- Compte de gestion pour travaux non clôturés au cours de l'exercice (N) (**Annexe 5**) ;
- Comparatif dépenses / budgets ;
- Proforma du relevé individuel de charges de l'exercice à approuver

RESOLUTION

L'Assemblée, après en avoir délibéré et entendu toutes les explications nécessaires, approuve entièrement et sans réserve le compte de gestion générale de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 29 886,91€, les comptes de gestion pour travaux non clôturés pour un montant de 9 307,19€, ainsi que la répartition individuelle de l'exercice.

Les copropriétaires pourront vérifier les comptes chez le Syndic au 107 Boulevard Magenta - 75010 Paris (factures, contrat de fourniture et d'exploitation...) sur simple rendez-vous aux heures ouvrables (prévues au contrat).

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

6 - Désignation du syndic - Cabinet FONCIA CDSA

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Joint à la convocation :

- Contrat de Syndic (conforme au décret n°2015-342 du 26 mars 2015)

RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré désigne en qualité de syndic la Société **Cabinet FONCIA CDSA**, 107 Boulevard de Magenta - 75010 PARIS représenté par Monsieur LANCON Kévin.

Titulaire de la carte professionnelle n°CPI7501 2017 000 023 195 et garanti par la Société GALIAN 89 Rue de la Boétie 75008 Paris pour un montant de 7 300 000,00 euros.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois, à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024.

L'Assemblée Générale désigne M., Président de séance, pour signer au nom du syndicat des copropriétaires le contrat de Syndic.

Considérant les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 12 juillet 2010, l'Assemblée décide que, conformément au contrat de Syndic, les frais et honoraires exposés pour le compte du Syndicat par le Syndic pour recouvrer par voie amiable ou contentieuse les créances justifiées seront imputées au débit du compte du copropriétaire défaillant.

L'Assemblée décide également que les frais de mutation et le coût de « l'état daté » prévu par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et dont le montant est approuvé par l'Assemblée à l'occasion du vote du contrat de Syndic, seront exigibles dès l'envoi des documents par le Syndic et seront recouvrés à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le Syndic.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

7 - Approbation du Quitus

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

RESOLUTION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein et entier au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

8 - Approbation du budget prévisionnel de l'année 2025 (Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Joint à la convocation :

- Budget

RESOLUTION

L'Assemblée approuve le budget d'entretien courant de l'année 2025 (exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025) pour un montant de 27 500,00€.

Donne mandat au Syndic, pour trimestriellement, appeler des provisions auprès des Copropriétaires sur la base du quart du budget prévisionnel, réparti au prorata des tantièmes de chacun des Copropriétaires. Les appels sont exigibles le 1er jour du trimestre civil.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

9 - Actualisation du fonds travaux

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la cotisation au fonds travaux à hauteur de 5% du budget des charges communes générales soit 1 375 euros. Il sera appelé chaque trimestre à partir du 1er Janvier 2025 en charges 001 - Charges communes générales.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

10 - Election des membres du conseil syndical

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Pour mémoire, les personnes ci-après ont été désignés membres du Conseil Syndical lors de la précédente Assemblée Générale :

Madame ALBERTINI Corinne, Monsieur et Mademoiselle CHEMISSEUR / ALAVI Xavier et Sophie, Monsieur VITALIS Richard (Président)

RESOLUTION

Sont nommés, pour une durée maximale de 18 mois, Membres du Conseil Syndical, les copropriétaires suivants :

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

11 - Fixation du seuil du montant des marchés et contrats - Délégation du Syndic

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

RESOLUTION

L'assemblée générale fixe à 500,00€ TTC, le montant des marchés et contrats au-delà duquel le Syndic doit obligatoirement consulter le Conseil Syndical de l'immeuble.

Etant précisé que ne sont pas inclus, conformément à l'article 18 alinéa 1.2 de la loi du 10.7.1965, les travaux à caractère d'urgence réalisés afin de mettre hors péril l'immeuble.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

12 - Autorisation d'engagement du Conseil Syndical

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

RESOLUTION

En application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour autoriser le Syndic, entre deux Assemblées Générales, à engager toute dépense :

- n'excédant pas 1 500,00€ TTC ;
- nécessaire à l'entretien de l'immeuble et de ses équipements ;
- et n'ayant pas fait l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale.

Le Conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

13 - Décision à prendre sur les travaux de pose de compteurs individuels

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Jointes à la convocation :

- Devis de la société CARRE BLEU
- Devis de la société PROXISERVE (en attente)

1720 devis

13.1 - Décision de réaliser les travaux et choix de l'entreprise

RESOLUTION

L'Assemblée, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation et après délibération, décide d'effectuer les travaux de pose de compteurs individuels pour un montant maximum de 15 000€ TTC.

Mandat est donné au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise.

Ces travaux débuteront à compter du mois de Mars 2025.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

13.2 - Honoraires du syndic

- Pour la gestion financière des travaux 2,5% HT du montant des travaux HT;
- Pour la coordination des travaux, calculée sur la base de :
 - 3,5% HT du montant des travaux HT si montant des travaux HT < à 50.000 € HT
 - 3% HT du montant des travaux HT si montant des travaux HT > à 50.001 € HT

RESOLUTION

L'Assemblée après délibération décide d'arrêter forfaitairement les honoraires du Syndic à la somme de 818€ TTC pour la gestion financière et la coordination des travaux décidés à la résolution ci-dessus.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

13.3 - Appels de fonds

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, pour le financement de ces travaux et honoraires, d'autoriser le Syndic à appeler les fonds en charges 001 - Charges communes générales, de la façon suivante :

- 50% le 01/01/2025
- 50% le 01/03/2025

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

14 - Procédure à engager envers la succession DONO

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

RESOLUTION

Le Syndic rappelle que la succession DONO doit 3 071,13 euros à la copropriété.

Le Syndic informe que sans paiement de la part de la succession DONO, et selon les conseils de l'avocat mandaté par la copropriété, le Syndic des copropriétaires pourra demander la vente forcée de l'appartement afin de recouvrer les sommes qui lui sont dues.

Constitution d'un budget de 3 000 euros, à appeler dès que possible afin de pouvoir financer cette procédure.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

15 - Autorisation à accorder à la société ASSURIMO pour la mise en concurrence du contrat d'assurance

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Joint à la convocation :
- Proposition ASSURIMO

Préambule :

FONCIA dispose d'un courtier dédié, ASSURIMO, dont le rôle est de rechercher pour ses clients les meilleures garanties au meilleur prix et de les assister dans la gestion des sinistres.

Fort du nombre d'immeubles gérés par Foncia, ASSURIMO obtient des tarifs très concurrentiels renégociés chaque année auprès des principales compagnies du marché, et a mis en place un intercalaire (complément de garanties imposé aux compagnies par un courtier en assurance) très favorable pour les copropriétés.

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO pour conclure un nouveau contrat d'assurance multirisque immeuble auprès de la compagnie..... selon la proposition jointe à la convocation.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

16 - Echanges de vue concernant l'état de la façade

(sans vote)

Joint à la convocation :
- Demande de M. KOPCZUK

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que la société K2 SERVICES avait procédé aux purges des éléments dangereux en façade en 2019.

Le Syndic, selon le choix de l'Assemblée, procédera à l'établissement d'un devis pour la reprise totale des éléments dégradés.

→ RAC devis →
→ DDE DAVO →

RAPPEL DES MAJORITES

MAJORITE ARTICLE 24 : L'article 24 nécessite, pour l'adoption de la résolution, la majorité des VOIX EXPRIMEES des copropriétaires présents ou représentés.

MAJORITE ARTICLE 25 : l'article 25 nécessite, pour l'adoption de la résolution, la majorité de l'ensemble des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat.

Remarque : Loi SRU du 14/12/2000, lorsque le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle Assemblée Générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

MAJORITE ARTICLE 26 : l'article 26 nécessite, pour l'adoption de la résolution, la double majorité qualifiée : majorité **en nombre** des membres du syndicat **représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires**.

Remarque : A défaut d'avoir été approuvés dans ces conditions de majorité, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale qui sera convoquée à cet effet et statuera à cette même majorité.

Conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965 et comme délibéré en assemblée générale, nous vous rappelons que les copropriétaires peuvent vérifier les comptes du syndicat des copropriétaires et pièces justificatives en nos locaux, aux heures ouvrables sur simple rendez-vous.