



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 22 SEPTEMBRE 2025 À 17:30

PAGE 1/12

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

28 RUE DU CHAROLAIS

28 RUE DU CHAROLAIS 75012 PARIS

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 114 AVENUE DAUMESNIL APPART'CITY COLLECTION PARIS GARE DE LYON 75012 Paris

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : M. RICHARD VITALIS

POUR : 729 sur 729 tantièmes

CONTRE : 0 sur 729 tantièmes

ABSTENTIONS : 27 tantièmes KOPCZUK IGOR (27)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

19 copropriétaires totalisent 756 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : Mme MARIANNE HERVE

POUR : 756 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

19 copropriétaires totalisent 756 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Kevin LANCON

POUR : 756 sur 756 tantièmes

CONTRE : 0 sur 756 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

19 copropriétaires totalisent 756 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 22 SEPTEMBRE 2025 À 17:30

PAGE 2/12

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 19 copropriétaires représentant 756 voix sur 1018 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire****DU 22 SEPTEMBRE 2025 À 17:30**

PAGE 3/12

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

SDC 28 RUE CHAROLAIS	1	tantièmes
M. BARONNIE BASTIEN	36	tantièmes
Mme BONINE PEGGY	21	tantièmes
M. DONO ROGER	28	tantièmes
M. JUBIN JEAN JACQUES	17	tantièmes
SCI LOBEN	26	tantièmes
Mme MONNIER DOMECK MARYLISE	20	tantièmes
Mme MORINIERE JANINE	45	tantièmes

Soit un total de 194 voix

Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MAGENTA
7. DÉSIGNATION DU SYNDIC - MY SYNDIC
8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 9.1. CANDIDATURE DE MME ALBERTINI CORINNE
 - 9.2. CANDIDATURE DE M. OU MME CHEMISSEUR / ALAVI XAVIER / SOPHIE
 - 9.3. CANDIDATURE DE M. VITALIS RICHARD
 - 9.4. CANDIDATURE DE MME HERVE MARIANNE
10. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
13. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
14. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
15. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2024 au 31/12/2024 comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée refuse l'approbation des comptes compte tenu des erreurs de la comptabilité et demande l'annulation des frais de mise en demeure, relance et intérêts de retard

POUR : 0 sur 752 tantièmes

CONTRE : 752 sur 752 tantièmes

ABSTENTIONS : 72 tantièmes CHARUEL MARIE-NOELE (45), KOPCZUK IGOR (27)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 22 SEPTEMBRE 2025 À 17:30

PAGE 6/12

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 45 sur 824 tantièmes CHARUEL MARIE-NOELE (45)

CONTRE : 779 sur 824 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, PRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MAGENTA

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « FONCIA »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA MAGENTA, dont le siège social est FONCIA PARIS RIVE DROITE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/01/2026 au 30/06/2027.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 0 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 797 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 27 tantièmes KOPCZUK IGOR (27)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

7. DÉSIGNATION DU SYNDIC - MY SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic MY SYNDIC

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne le cabinet MY SYNDIC, dont le siège social est situé au 15 Rue Lacharrière 75011 PARIS en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 23/09/2025.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 772 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 52 tantièmes BELOT JACQUELINE (25), KOPCZUK IGOR (27)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

9.1. CANDIDATURE DE MME ALBERTINI CORINNE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 824 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.2. CANDIDATURE DE M. OU MME CHEMISSEUR / ALAVI XAVIER / SOPHIE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 27 sur 1018 tantièmes KOPCZUK IGOR (27)

CONTRE : 797 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

9.3. CANDIDATURE DE M. VITALIS RICHARD

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 824 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



9.4. CANDIDATURE DE MME HERVE MARIANNE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 824 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

10. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 824 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 3 500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 824 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1018 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 22 SEPTEMBRE 2025 À 17:30

PAGE 9/12

12. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 29 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 797 sur 797 tantièmes

CONTRE : 0 sur 797 tantièmes

ABSTENTIONS : 27 tantièmes KOPCZUK IGOR (27)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



13. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 1 450 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 797 sur 1018 tantièmes

CONTRE : 27 sur 1018 tantièmes KOPCZUK IGOR (27)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 824 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



14. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande par écrit à son syndic.

15. CONCLUSION

- L'assemblée souhaite avoir plusieurs propositions de missions pour l'étude du ravalement de la façade arrière à la prochaine assemblée générale.

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 22 SEPTEMBRE 2025 À 17:30

PAGE 12/12



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 09.

Le président

M. Richard VITALIS :

RICHARD VITALIS

Signé par :



2F6BCBECBCA54B1...

23/9/2025

Le secrétaire

Kevin LANCON :

Kevin Lançon

Signé par :



7A936F2F418544E...

26/9/2025

Le(s) scrutateur(s)

Mme Marianne HERVE :

MARIANNE HERVE

Signé par :



AD247F732146496...

23/9/2025

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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. »