

**Assemblée générale  
Copropriété 2  
79/87 rue de la Santé**

**6 décembre 2023**

*Salle Colonne – 96 Boulevard Blanqui*

# Ordre du jour de l'assemblée

- 1, 2, 3: Élections du bureau
- 4, 5: Comptes-rendus du syndic et du conseil
- 6-11: Comptes
- 12-14: Élection du syndic
- 16-17: Comptes
- 15: Élection de membres du conseil syndical
- 19: Diagnostic Technique Global
- 20, 21, 28: Aménagements extérieurs
- 18, 22-25: Accès à l'immeuble
- 27: Salle de réunion
- 26-29: Demandes de copropriétaires

# 1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

## 2. ÉLECTION DES SCRUTATEURS

### 3. ÉLECTION DU SECRÉTAIRE

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne ..... à la fonction de président(e) de séance.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne ..... à la fonction de scrutateur(trice) de séance.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne ..... à la fonction de secrétaire de séance.

## 4. COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ DU SYNDIC

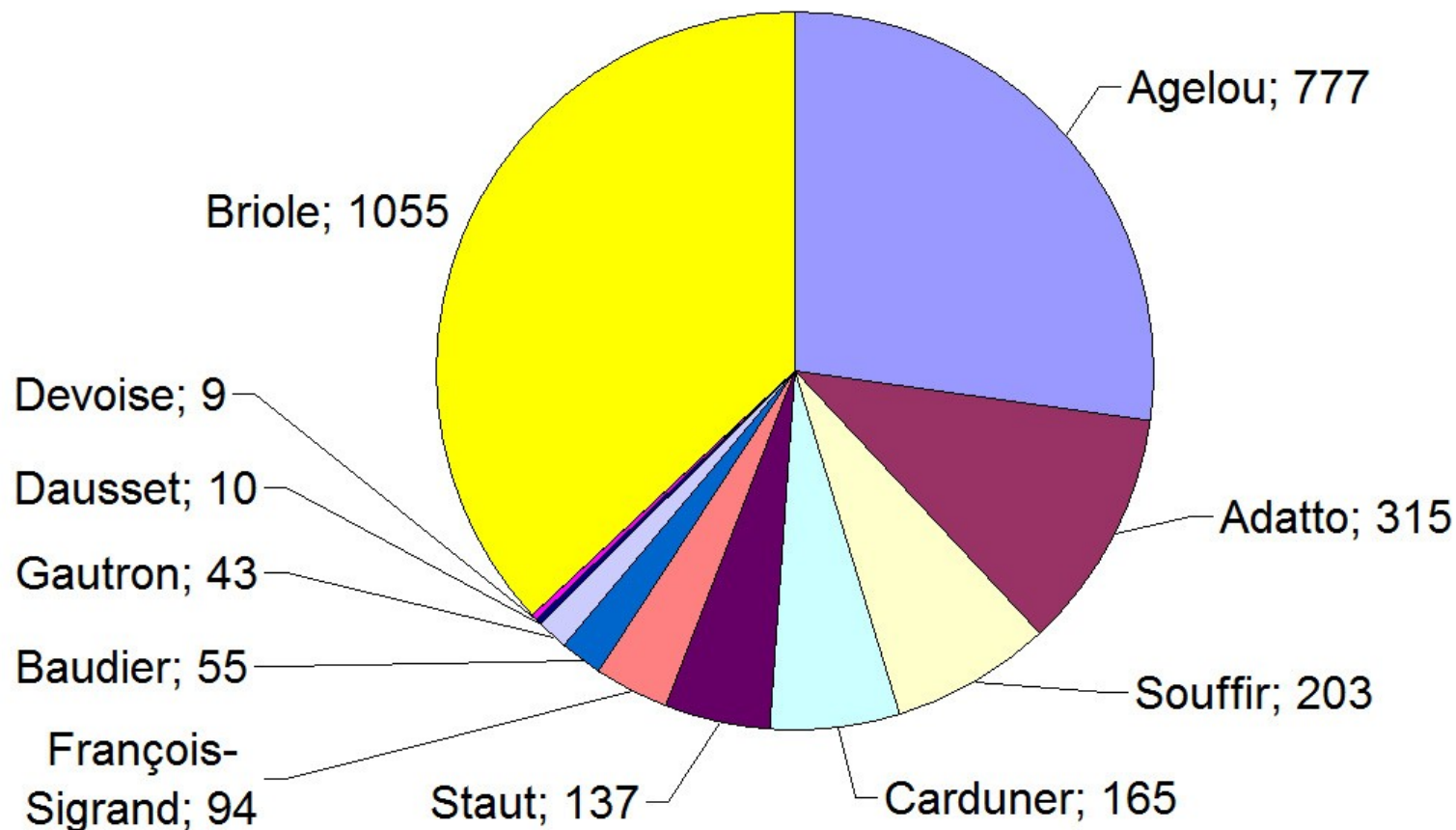
- **(sans vote)**
- Le syndic rend compte de son activité pendant le dernier exercice.
- Le courrier envoyé par le syndic à chacun des copropriétaires sera joint au procès-verbal de l'assemblée générale.

## 5. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL (sans vote)

- Participer au conseil syndical est un travail.
- C'est un travail bénévole au profit de la copropriété.
- C'est un travail difficile parce que le conseil doit:
  - Avoir autorité sur le syndic et piloter son action;
  - Vérifier et valider ses résultats et les comptes de la copropriété;
  - Acquérir de bonnes connaissances techniques, administratives et financières.
  - Écouter les copropriétaires et veiller à ce que les décisions soient collégiales.
- C'est un travail intéressant, formateur, générateur de liens.
- Un rôle important du conseil est de maintenir des liens avec:
  - Les habitants de la résidence, propriétaires comme locataires;
  - La gardienne;
  - Une partie des entreprises employées par la copropriété;
  - L'Union Îlot 13;
  - Actuellement, APC et le cabinet en charge du Diagnostic technique global.
- C'est un travail qui peut être stressant et démoralisant.

## 5. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL (quelques nombres pour la période 2022-2023)

**Courriels écrits en 2022 et 2023 (total = 2863)**



- Environ 2000 fichiers DOC ou PDF

## 5. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

- La note du conseil syndical jointe à la convocation fait une liste des dysfonctionnements du syndic.
- Le rapport détaillé du conseil syndical est présenté lors de l'assemblée générale et joint au procès-verbal de l'assemblée.

## 5. Des collaborateurs non désignés

|                 |          |                          |              |                               |            |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------|-------------------------------|------------|-----|
| Accueil Déconnexion                                                                               |          |                          |              |                               |            |     |
| Mon Espace La Copropriété Les Documents Gestion Les Assemblées Documents utiles Forum Formulaires |          |                          |              |                               |            |     |
| Liste des collaborateurs                                                                          |          |                          |              |                               |            |     |
|                                                                                                   | Civilité | Nom                      | Fonction     | Email                         | Téléphone  | Fax |
| ►                                                                                                 |          | Comptable                | Comptable    |                               |            |     |
| ►                                                                                                 | Madame   | Michèle FRANCOIS-SIGRAND | Directeur    | contact@atcitusimmobilier.com | 0961619024 |     |
| ►                                                                                                 |          | Comptabilité             | Comptable    | compta@atcitusimmo.com        | 0961619024 |     |
| ►                                                                                                 |          | Gestion                  | Gestionnaire | gestion@atcitusimmo.com       | 0961619024 |     |
| ►                                                                                                 | Madame   | Compta2                  | Comptable    | compta@atcitusimmo.com        | 0961619024 |     |



## 5. Le dernier document comptable est du 20 décembre 2021



Accueil Déconnexion

Mon Espace La Copropriété Les Documents Gestion Les Assemblées Documents utiles Forum Formulaires

Comptabilité

|   |  Date | Titre                                                   | Dossier                     | Emetteur |  |  |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ► | 20/12/2021                                                                               | Relevé général des dépenses du 01/04/2020 au 31/03/2021 | RELEVÉ GENERAL DES DEPENSES |          |  |  |

## 5. Un contentieux dissimulé à la copropriété (le contentieux TECHEM / OCEA n'apparaît pas)



The screenshot shows the CITUS immobilier website. The header is blue with the CITUS logo (a stylized '@' inside a house shape) and the text 'CITUS immobilier'. In the top right corner, there is a dark blue button labeled 'Accueil Déconnexion'. Below the header is a dark blue navigation bar with white text links: 'Mon Espace', 'La Copropriété', 'Les Documents', 'Gestion', 'Les Assemblées', 'Documents utiles', 'Forum', and 'Formulaires'. The main content area has a light gray background with the title 'Liste des contentieux' in bold black text. Below the title is a red dashed box containing the message: 'Aucun résultat ne correspond à votre recherche. Les données ne sont pas publiées ou ne vous sont pas accessibles'. At the bottom of this box is a white button with the text 'Accueil'.

Accueil Déconnexion

Mon Espace La Copropriété Les Documents Gestion Les Assemblées Documents utiles Forum Formulaires

### Liste des contentieux

Aucun résultat ne correspond à votre recherche.  
Les données ne sont pas publiées ou ne vous sont pas accessibles

Accueil

## 5. Liste des contrats pas à jour

|                 |                     |                  |                   |                                                                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Accueil Déconnexion                                                                               |                     |                  |                   |                                                                                       |                                                                                       |
| Mon Espace La Copropriété Les Documents Gestion Les Assemblées Documents utiles Forum Formulaires |                     |                  |                   |                                                                                       |                                                                                       |
| Liste des contrats                                                                                |                     |                  |                   |                                                                                       |                                                                                       |
|                                                                                                   | Entreprises         | Numéro           | Type              |    |    |
| ▶                                                                                                 | ITEC                |                  | Prestation        |    |    |
| ▶                                                                                                 | OCEA SMART BUILDING | CT039442         | Prestation        |    |    |
| ▶                                                                                                 |                     | 129686430-140344 | Dommages Ouvrages |                                                                                       |                                                                                       |
| ▶                                                                                                 | SESEM               |                  | Prestation        |  |  |
| ▶                                                                                                 | HARRY S CLEAN       |                  | Prestation        |                                                                                       |                                                                                       |
| ▶                                                                                                 |                     | 147133513        | Assurance         |                                                                                       |                                                                                       |
| ▶                                                                                                 | ESP                 | CPG 031109-18    | Prestation        |  |  |
| ▶                                                                                                 | ESP                 | CPG031109-7      | Prestation        |                                                                                       |                                                                                       |

## 5. Aucun rapport technique annuel pour 2023 et presque pas pour 2022

CITUS

immobilier

Accueil Déconnexion

Mon EspaceLa CopropriétéLes DocumentsGestionLes AssembléesDocuments utilesForumFormulaires

Documents techniques

Date

Titre

Dossier

Emetteur

07/09/2022

RAPPORT CONTRAT ENTRETIEN ITEC DU 81 AU 85 RUE DE LA SANTE

Rapport contrat d'entretien

07/09/2022

RAPPORT CONTRAT ENTRTIEN ITEC DU 79 ET 87 SANTE

Rapport contrat d'entretien

24/11/2021

Bilan annuel parc ascenseurs 2020 MITSUBISHI

BILAN ANNUELS PARCS ASCENSEURS

24/11/2021

Bilan annuel parc ascenseur2021MTISUBISHI

BILAN ANNUELS PARCS ASCENSEURS

24/11/2021

Bilan annuel parc ascenseurs MITSUBISHI 2019

BILAN ANNUELS PARCS ASCENSEURS

23/09/2021

RAPPORT CONTRAT ENTRETIEN ITEC DU 81 A 85 SANTE

Rapport contrat d'entretien

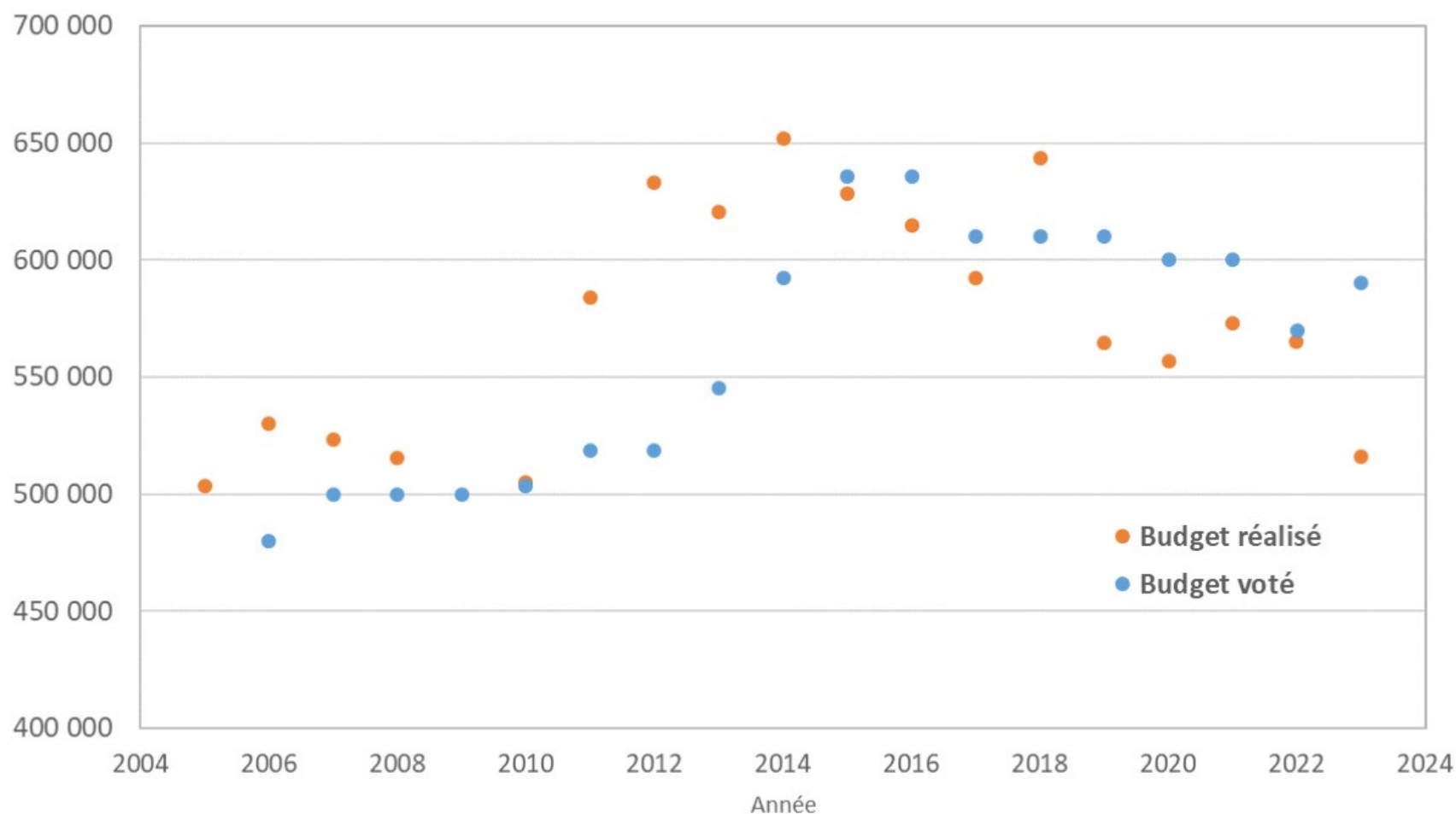
23/09/2021

RAPPORT CONTRAT ENTRETIEN ITEC DU 79 ET DU 87 SANTE

Rapport contrat d'entretien

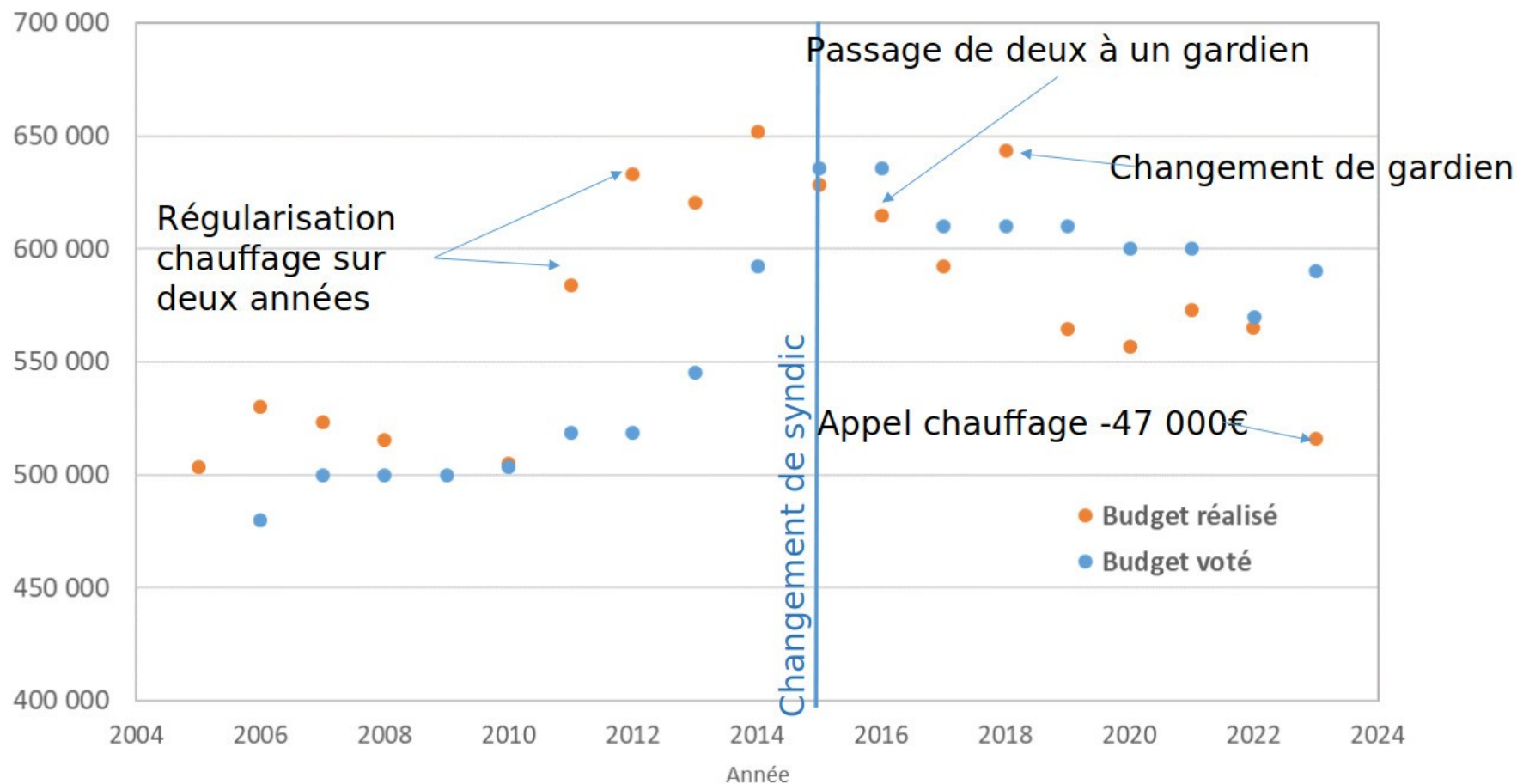
# 5. RAPPORT DU CONSEIL – Budget - 1

Budgets votés et réalisés



# 5. RAPPORT DU CONSEIL – Budget - 2

Budgets votés et réalisés



## 5. Absence chronique de réponse à toutes les questions y compris les plus fondamentales pour la copropriété

Date: 2023-10-30 14:36

De: Pierre Briole <briole@ens.fr> À: contact@atcitusimmobilier.com

Chère Madame François-Sigrand, chère Madame Gautron,

Comme indiqué en réunion jeudi 26 octobre et rappelé dans mon message de vendredi 27 octobre (ci-dessous), je souhaite rendre visite à votre comptable pour un examen détaillé des comptes de la copropriété, du grand livre et des relevés bancaires (avec explicitation des détails des transferts lorsque ceux-ci se font de façon groupée).

Mes disponibilités pour cela sont les mardi 7, vendredi 10, lundi 13, jeudi 16, lundi 20 novembre.

Merci de m'indiquer par retour de courrier quelles sont, parmi ces dates, celles disponibles pour votre comptable, ainsi que les coordonnées de votre comptable.

Merci d'avance et bon après-midi, Pierre Briole

-----

Date: 2023-10-27 16:18

De: Pierre Briole <briole@ens.fr> À: contact@atcitusimmobilier.com

Chère Madame Gautron, chère Madame François-Sigrand,

Comme je vous l'ai dit hier, je souhaite rendre visite à votre comptable pour un examen détaillé des des comptes de la copropriété, du grand livre et des relevés bancaires (avec explicitation des détails des transferts lorsque ceux-ci se font de façon groupée). Mes disponibilités pour cela sont les mardi 7, vendredi 10, lundi 13, jeudi 16, lundi 20 novembre. Merci de m'indiquer par retour de courrier quelles sont, parmi ces dates, celles disponibles pour votre comptable, ainsi que les coordonnées de votre comptable.

Bonne fin d'après-midi, Pierre Briole



## 6.A APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022/2023

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical les 3 février 2023 (vérification intermédiaire) et 31 mai 2023 (vérification des comptes définitifs de l'exercice). A l'issue des deux contrôles, le conseil syndical a adressé au syndic ses observations afin que ce dernier les prenne en compte. La dernière réponse du syndic est intervenue le 25 octobre 2023.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve dans leur forme, teneur, imputation et sans réserve les comptes de l'exercice 2022/2023 selon les annexes jointes de 1 à 5 à la convocation et dont le montant total des dépenses est de 516 769,29 € TTC. Le solde créditeur sera reversé aux copropriétaires.



## 6.B APPROBATION DE LA RÉPARTITION DES COMPTES ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve la répartition des comptes de l'exercice conformément à l'exemplaire pro-forma qui est joint à la convocation.

## 6.C APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX DÉTECTEURS ÉLECTRICITÉ ET CAGES D'ESCALIERS

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Le syndic présente l'état du compte travaux terminé.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve dans leur forme, teneur, imputation et sans réserve les comptes travaux. Remboursement de la somme de 1642,11 €.

## **7. ADAPTATION DU BUDGET DE L'EXERCICE 2023/2024 si nécessaire**

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Le conseil syndical propose de maintenir le montant du budget de cet exercice.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget de l'exercice 2023/2024 à la somme de 590 000,00 € TTC.

## 8. BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE 2024/2025

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, établit le budget prévisionnel de l'exercice 2023/2024 à la somme de 590 000,00 € TTC. Ce budget sera appelé par quarts le premier jour de chaque trimestre civil conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, soit les 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2024 et le 1er janvier 2025.

## **9. CONSTITUTION DE FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE ARTICLE 14-2 (A MINIMA 5% DU BUDGET)**

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- La loi ALUR prescrit que les copropriétaires doivent, chaque année, cotiser à un fonds de travaux destiné à anticiper et financer les dépenses de travaux à venir. Le montant de la cotisation ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel de l'exercice. L'assemblée générale détermine la hauteur de la cotisation et l'affectation de ce fonds.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide :
  - d'alimenter ce montant à hauteur de 5% du montant du budget voté,
  - que cette somme sera appelée aux copropriétaires en charges générales dans les mêmes conditions que les appels de fonds prévisionnels et exigible chaque trimestre,
  - que cette somme restera acquise au syndicat en cas de vente,
  - que ces fonds seront déposés sur un compte bancaire séparé et rémunéré.

## **10.A-B SEUIL DE CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL**

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire à 1 500,00 € TTC.
- **(le cas échéant, suivant résultat du premier vote, second vote à la majorité de l'article 24)**

## **11.A-B SEUIL DE MISE EN CONCURRENCE OBLIGATOIRE DES CONTRATS ET MARCHÉS**

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire à 3 000,00 € TTC.
- **(le cas échéant, suivant résultat du premier vote, second vote à la majorité de l'article 24)**

## **12.A PRÉSENTATION DU CONTEXTE DE MISE EN CONCURRENCE DES SYNDICS**

### **12.B PRISE DE PAROLE DU SYNDIC AT'CITUS IMMOBILIER**

### **12.C PRISE DE PAROLE DU SYNDIC LOISELET & DAIGREMONT**

- **(sans vote)**
- Le conseil syndical présente le contexte de la mise en concurrence des syndicats AT'CITUS IMMOBILIER et LOISELET & DAIGREMONT et fait connaître à l'assemblée ses recommandations pour le vote. Voir la note du conseil syndical jointe à cette convocation.
- Le syndic AT'CITUS IMMOBILIER a adressé à chacun des copropriétaires un courrier explicatif et procède en séance aux précisions nécessaires et souhaitables.
- Le syndic LOISELET & DAIGREMONT se présente et présente son projet de gestion de la copropriété.



## 13.A DÉSIGNATION DU SYNDIC AT'CITUS IMMOBILIER

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet AT'CITUS IMMOBILIER, représenté par Mme Michèle François-Sigrand, afin d'exercer les fonctions de syndic à compter du 6 décembre 2023 et pour une durée maximale de 18 mois.
- L'assemblée approuve les termes du contrat de mandat du syndic désigné, selon le projet joint à la convocation, conforme au décret du 26 mars 2015 modifié par le décret du 2 juillet 2020, sous forme de forfait qui détermine les conditions de sa rémunération, notamment les honoraires annuels de gestion courante pour 44 450,68 € TTC ainsi que les honoraires des autres prestations qui figurent au contrat.
- Le président(e) de séance est désigné(e) pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

## 13.B DÉSIGNATION DU SYNDIC LOISELET & DAIGREMONT

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet LOISELET & DAIGREMONT, représenté par M. Pascal Briand, afin d'exercer les fonctions de syndic à compter du 6 décembre 2023 et pour une durée maximale de 18 mois.
- L'assemblée approuve les termes du contrat de mandat du syndic désigné, selon le projet joint à la convocation, conforme au décret du 26 mars 2015 modifié par le décret du 2 juillet 2020, sous forme de forfait qui détermine les conditions de sa rémunération, notamment les honoraires annuels de gestion courante pour 38 400,00 € TTC ainsi que les honoraires des autres prestations qui figurent au contrat.
- Le président(e) de séance est désigné(e) pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

## 14.A DÉSIGNATION DU SYNDIC AT'CITUS IMMOBILIER

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet AT'CITUS IMMOBILIER, représenté par Mme Michèle François-Sigrand, afin d'exercer les fonctions de syndic à compter du 6 décembre 2023 et pour une durée maximale de 18 mois.
- L'assemblée approuve les termes du contrat de mandat du syndic désigné, selon le projet joint à la convocation, conforme au décret du 26 mars 2015 modifié par le décret du 2 juillet 2020, sous forme de forfait qui détermine les conditions de sa rémunération, notamment les honoraires annuels de gestion courante pour 44 450,68 € TTC ainsi que les honoraires des autres prestations qui figurent au contrat.
- Le président(e) de séance est désigné(e) pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

## 14.B DÉSIGNATION DU SYNDIC LOISELET & DAIGREMONT

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet LOISELET & DAIGREMONT, représenté par M. Pascal Briand, afin d'exercer les fonctions de syndic à compter du 6 décembre 2023 et pour une durée maximale de 18 mois.
- L'assemblée approuve les termes du contrat de mandat du syndic désigné, selon le projet joint à la convocation, conforme au décret du 26 mars 2015 modifié par le décret du 2 juillet 2020, sous forme de forfait qui détermine les conditions de sa rémunération, notamment les honoraires annuels de gestion courante pour 38 400,00 € TTC ainsi que les honoraires des autres prestations qui figurent au contrat.
- Le président(e) de séance est désigné(e) pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

## 15. ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (contexte)

- Il est extrêmement important que le conseil se renouvelle.
- Participer au conseil demande du travail (voir résolution 5).
- C'est un travail intéressant et formateur.
- C'est un travail nécessaire au sein de la communauté que forment les copropriétaires.
- Lorsque le conseil est suffisamment nombreux et ses compétences suffisamment variées, l'implication des différents membres peut être plus ou moins grande et variable.

## 15.A-B-... ÉLECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- M./Mme ... se présente pour faire partie du conseil syndical.
- L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical M./Mme ... pour une durée de trois ans.
- M./Mme ... se présente pour faire partie du conseil syndical.
- L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical M./Mme ... pour une durée de trois ans.
- ...

## 16. MODALITÉS DE CONTRÔLE DES COMPTES

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Le syndic a l'obligation de prévoir une période durant laquelle tout copropriétaire peut consulter les pièces justificatives des charges. La loi prévoit que c'est le syndic qui fixe la période durant laquelle ces pièces comptables sont consultables.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et s'être accordée avec le syndic, établit que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges par les copropriétaires qui le désireraient sera possible dans le mois qui précédera la prochaine assemblée générale et sur rendez-vous.

**17. MANDAT DE REPRÉSENTATION AU SYNDIC, EN CONCERTATION AVEC LE CONSEIL SYNDICAL, AUX FINS DE PRENDRE, EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION ÎLOT 13, DES DÉCISIONS POUR DES DÉPENSES HORS CHARGES COURANTES DE L'UNION DANS LA LIMITE DE 15 000,00 € TTC (QUOTE-PART DE L'IMMEUBLE)**

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic, piloté par le conseil syndical, aux fins de prendre, en assemblée générale de l'Union Îlot 13, des décisions pour des dépenses hors charges courantes de l'Union dans la limite d'un montant de 15 000,00 € TTC (quote-part de l'immeuble).



## **18. AUTORISATION DONNÉE AUX FORCES DE POLICE OU DE GENDARMERIE DE PÉNÉTRER, EN CAS DE NÉCESSITÉ, DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne aux forces de police ou de gendarmerie l'autorisation de pénétrer, en cas de nécessité, dans les parties communes de l'immeuble.

# 19. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

## (contexte)

- Le conseil syndical demande à l'assemblée générale d'entériner la démarche entreprise l'an dernier de réalisation de notre DTG.
- Ceci est obligatoire dans la loi, et débouchera d'une part sur un plan pluriannuel de travaux, d'autre part sur une prospective en vue de la réhabilitation environnementale de nos immeubles.
- Avec l'aide de l'Agence parisienne du climat qui nous a accompagnés tout au long de la démarche, et va continuer de nous accompagner, nous avons auditionné trois cabinets d'étude, puis nous avons réalisé une grille d'évaluation de leurs propositions qui a été discutée lors d'une réunion de prise de décision, puis choisi le cabinet Reezome.
- Le coût brut du DTG est de 19800 euros mais 5000 euros d'aide nous seront apportés par la ville de Paris (qui a déjà accepté notre dossier de demande d'aide), soit un coût net de 14800 euros TTC.

# **19. ENTERINEMENT DU CHOIX DE L'ENTREPRISE REEZOME POUR LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL POUR UN MONTANT DE 19 800,00 € TTC**

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Conformément aux prescriptions de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le diagnostic technique global débouchera sur l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux déterminant les opérations à réaliser aux cours des dix années suivantes.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'entériner le choix de l'entreprise REEZOME pour le diagnostic technique global de l'immeuble pour un montant de 19 800,00 € TTC.



## 20. ESCALIERS SITUES AU SUD DE LA PROPRIÉTÉ (contexte)



## 20. ESCALIERS SITUES AU SUD DE LA PROPRIÉTÉ (contexte)

- La suppression de ces deux escaliers a été demandée à l'Union Îlot 13 par la copropriété 3 qui souhaite détourner de ces escaliers la circulation des piétons qui les empruntent, dont en partie des piétons habitant dans notre copropriété.
- Cette disparition, qui n'a jamais fait l'objet précédemment d'une discussion au sein de notre copropriété, entraînerait pour les habitants de notre copropriété la nécessité de trouver d'autres itinéraires pour se rendre vers le sud de nos immeubles.
- De surcroît elle créerait, sur [notre parcelle](#), une enclave non atteignable autrement que par une servitude de passage sur le terrain de la copropriété voisine.
- Enfin une telle modification créerait un terrain vague, sans usage déterminé, au pied du mur sud du bâtiment du 87 rue de la Santé.
- Le conseil syndical encourage l'assemblée à voter contre cette modification.



## **20.A-B AUTORISATION DE SUPPRESSION DE DEUX ESCALIERS SITUES AU SUD DE LA PROPRIÉTÉ**

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- Lors de son assemblée générale du 16 juin 2022, l'Union des syndicats de l'Îlot 13, a voté (résolution n° 10) la suppression de deux escaliers situés sur la parcelle cadastrée n°9 feuille 000 EI 01 Paris 13, appartenant à la copropriété du 79-87 rue de la Santé et 151-163 boulevard Auguste Blanqui. Le motif invoqué par l'Union Îlot 13 dans le procès-verbal de son assemblée générale est la volonté de « détourner la circulation de la voie allant vers la copropriété 3 ».
- L'assemblée générale observe que cette décision de l'assemblée générale de l'Union des syndicats Îlot 13 n'a pas été précédée d'une information préalable des propriétaires du terrain concerné, ni d'un vote favorable en assemblée générale de ces mêmes copropriétaires.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne son autorisation à l'Union Îlot 13 pour la suppression de deux escaliers situés au sud de la copropriété sur le terrain de celle-ci.
- **(le cas échéant, second vote à la majorité de l'article 24)**

## 21. CLÔTURE AU 87 RUE DE LA SANTÉ (contexte)

- C'est une décision délicate à prendre:
- D'un côté le projet initial de clôture côté rue de la Santé prévoyait que celle-ci s'étendrait jusqu'au 87, et l'architecte avait dans son mandat le fait de faire de propositions en ce sens.
- D'un autre côté aussi bien l'architecte que, par la suite, la société ATS/ATPE, ont été dans l'incapacité de proposer un concept viable pour une clôture à l'avant de ce bâtiment, ceci en raison de l'exiguïté de l'espace disponible et des contraintes liées notamment à la sortie des poubelles et à la circulation des personnes à mobilité réduite.

## 21.A-B CLÔTURE AU 87 RUE DE LA SANTÉ

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- La pose d'une clôture au niveau du 87 rue de la Santé pose divers problèmes liés à faible distance entre la rue et le bâtiment. A l'heure actuelle ni l'architecte mandaté initialement ni la société qui a posé la clôture au niveau des copropriétés 79 à 85 n'ont proposé de solution.
- L'assemblée générale rappelle que les travaux de clôture du côté rue de la Santé ont été initialement payés par l'ensemble des copropriétaires. L'assemblée générale convient que la copropriété n'a pas de solution à court terme pour cette clôture et par conséquent, propose aux copropriétaires du 87 de renoncer à ces travaux et d'être remboursés.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et avoir recueilli les votes des copropriétaires du 87 rue de la Santé, décide de ne pas réaliser de travaux de clôture au niveau du 87 rue de la Santé et de procéder au remboursement pour les copropriétaires du 87 Santé.
- **(le cas échéant, second vote à la majorité de l'article 24)**



## **22. REMPLACEMENT du SYSTÈME D'ACCÈS (contexte)**

- Cette résolution a pour but d'homogénéiser les systèmes de badges utilisés sur les nouveaux portillons avec les systèmes de badges utilisés sur les portes des halls.

## **22.A-B REMPLACEMENT du SYSTÈME D'ACCÈS**

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- En dépit de sa fiabilité, le système d'accès devient obsolète (pilotage par un émulateur minitel) et a besoin d'être remplacé. Avec le système actuel, la copropriété ne peut plus faire évoluer les dispositifs et fait face à des dépenses d'entretien qui augmentent. De surcroît, à court terme, en cas de panne du système, la copropriété risque de se trouver bloquée.
- L'assemblée générale décide de remplacer le système actuel par des lecteurs utilisant le même badge que celui mis en place sur les portillons de la rue de la Santé pour un budget de 38 000,00 € sur la base du devis joint de la société ATS/ATPE.
- **(le cas échéant, second vote à la majorité de l'article 24)**

## **22.C-D POUVOIR DONNÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR DÉCIDER DE L'ENTREPRISE AVEC UN BUDGET MAXIMUM DE 38 000,00 € TTC**

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour décider du choix de l'entreprise dans la limite d'un budget maximal de 38 000,00 € TTC évalué sur la base du devis joint de la société ATS/ATPE.
- **(le cas échéant, suivant résultat du premier vote, second vote à la majorité de l'article 24)**

## 22.E DATE ET MONTANT DES APPELS DE FONDS

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que ces travaux seront appelés en quatre fois en même temps que les appels de provisions ordinaires.

## 22.F HONORAIRES DU SYNDIC

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité, ces honoraires doivent être soumis au vote de l'assemblée et doit être exprimé en pourcentage et à un taux dégressif selon l'importance des travaux.
- L'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'accepter un montant d'honoraires de 2 % HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif.

## **23. PARAMÉTRAGE DES PORTILLONS SITUÉS SUR LES CLÔTURES DE LA COPROPRIÉTÉ (contexte)**

- La résolution 23 est relative à la clôture qui est en place depuis le mois de juin.
- La réception des travaux a eu lieu le 19 octobre.
- Il faut maintenant procéder à la mise en service des systèmes de badges et des systèmes d'interphonie.

## 23. PARAMÉTRAGE DES PORTILLONS SITUÉS SUR LES CLÔTURES DE LA COPROPRIÉTÉ

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Les portillons situés de part et d'autre de la copropriété côté rue de la Santé et côté jardin créent une nouvelle servitude d'usage. Leur paramétrage (droits d'utilisation, horaires) doit être compatible avec les règlements de l'Union et de la copropriété, les exigences pratiques d'usage et le choix majoritaire des copropriétaires.
- L'assemblée générale, décide de la mise en place d'une consultation des copropriétaires en vue du paramétrage de l'ensemble des portillons situés à la périphérie de la copropriété côté rue de la santé et côté jardin.

## **24. REFONTE DU SYSTÈME D'INTERPHONIE (contexte)**

- La résolution 24 porte sur le renouvellement du système d'interphonie dans les halls et son harmonisation avec celui qui sera implémenté sur les nouveaux portillons.



## 24.A REFONTE DU SYSTÈME D'INTERPHONIE

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Les interphones dans les sas des halls sont eux aussi obsolètes, impossibles à remettre en état selon les diverses entreprises missionnées pour des réparations ponctuelles, et pour certains, notamment au 81 rue de la Santé, déjà inutilisables.
- Il est proposé aux copropriétaires de dupliquer, à l'intérieur de chaque hall, l'interphone présent sur les portillons de la clôture, les interphones existant actuellement dans les appartements devenant de la sorte inutiles.
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de refondre le système d'interphonie en l'harmonisant avec le nouveau dispositif mis en place sur les portillons de la clôture de la rue de la Santé.

## **24.B POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR DÉCIDER DE L'ENTREPRISE AVEC UN BUDGET MAXIMUM DE 20 000,00 € TTC**

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour décider du choix de l'entreprise dans la limite d'un budget maximal de 20 000,00 € TTC évalué sur la base du devis joint de la société ATS/ATPE.

## 24.C DATE ET MONTANT DES APPELS DE FONDS

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que ces travaux seront appelés en quatre fois en même temps que les appels de provisions ordinaires.

## 24.D HONORAIRES DU SYNDIC

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité, ces honoraires doivent être soumis au vote de l'assemblée et doit être exprimé en pourcentage et à un taux dégressif selon l'importance des travaux.
- L'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'accepter un montant d'honoraires de 2 % HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif.

## 24.E SUPPRESSION DES INTERPHONES PROFESSIONNELS OBSOLÈTES

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale constate qu'il existe au 79 des interphones professionnels dont l'intérêt va être caduc du fait de l'installation des nouvelles interphonies.
- L'assemblée générale interdit la pose de nouveaux interphones professionnels et demande le retrait des équipements existants qui ne servent plus.

## 25. RÉFECTION GRADUELLE DES PORTES D'ENTRÉE DES HALLS

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale constate que les portes d'entrée des halls sont fatiguées. Dans l'urgence elle a dû intervenir en 2023 sur l'une des portes du 79 rue de la Santé. Compte tenu du prix élevé des portes et de leur état d'usure variable, l'assemblée générale décide que les portes seront changées au fil de l'eau en fonction de leurs pannes.
- A cette fin, l'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical en lui autorisant, pour le prochain exercice, un budget maximum de 10 000,00 € TTC par porte pour ces éventuels remplacements.

## **26.A-B AUTORISATION DE POSE D'UNE GRILLE DE PROTECTION SUR LA FENÊTRE D'UN LOGEMENT AU 79 RUE DE LA SANTÉ, 1ER ÉTAGE**

- **(vote à la majorité de l'article 25)**
- Le conseil syndical prend connaissance du courrier de M. Baranes demandant l'autorisation de poser une grille sur sa fenêtre située au 1er étage.
- L'assemblée générale autorise ces travaux et précise que la grille doit être similaire à celles déjà en place. L'assemblée générale demande à ce que le projet soit transmis au syndic pour accord avant réalisation.
- **(le cas échéant, second vote à la majorité de l'article 24)**

## 27. MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DE LA SALLE DE RÉUNION DU 87 RUE DE LA SANTÉ

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Les statuts de l'Union Îlot 13 indiquent au titre II, article 6, paragraphe 9, page 19, qu'« il existe dans certains bâtiments de certaines copropriétés du complexe des locaux qui, quoique appartenant à la copropriété dans laquelle ils sont situés, sont réputés être à l'usage de tous. Il s'agit, dans le bâtiment E de la copropriété 2 [87 rue de la santé], d'un local au rez-de-chaussée à usage de salle de réunion ».
- La copropriété a fait réaliser les premiers travaux de rénovation depuis cinquante ans dans cette salle et souhaite en réguler l'usage.
- L'assemblée générale, après avoir relu les statuts, et après en avoir délibéré, acte que la salle de réunion du 87 rue de la Santé est, pour ce qui est son usage collectif au sein de l'Union Îlot 13 prévu par ses statuts, une salle destinée aux réunions formelles de l'Union, des copropriétés qui la forment, ainsi que des réunions intéressant directement la gestion de l'îlot. La clé de la salle est détenue par le(la) gardien(ne) de la copropriété et la salle doit être réservée à l'avance suivant des modalités qui sont précisées par ailleurs.



## **28.A MISE EN PLACE DE MASSIFS DE FLEURS SELON LE DEVIS JOINT DE L'ENTREPRISE PARIS-VERT OUEST**

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la mise en place de massifs de fleurs selon le devis joint de l'entreprise Paris-Vert Ouest pour un montant de 15 968,40 € TTC.

## 28.B DATE ET MONTANT DES APPELS DE FONDS

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que ces travaux seront appelés en quatre fois en même temps que les appels de provisions ordinaires.

## 28.C HONORAIRES DU SYNDIC

- **(vote à la majorité de l'article 24)**
- Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité, ces honoraires doivent être soumis au vote de l'assemblée et doit être exprimé en pourcentage et à un taux dégressif selon l'importance des travaux.
- L'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'accepter un montant d'honoraires de 2 % HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif.

## 29. BRUITS D'ASCENSEURS AU 79 RUE DE LA SANTÉ

- **(sans vote)**
- L'assemblée générale prend connaissance du courrier envoyé au syndic le 23 octobre 2023 par Monsieur Delol, résident au 79 rue de la Santé, portant sur des bruits d'ascenseur. Le syndic et conseil syndical observent qu'aucun autre copropriétaire n'a signalé ce désordre. L'ascensoriste a visité l'installation le 8/10/2021 à 14 heures 30 en présence du syndic, d'un membre du conseil syndical et de Monsieur DELOL et n'a pas constaté d'anomalie.
- Par ailleurs, un ascensoriste avait été consulté en janvier 2022, a procédé au chiffrage de son intervention et a confirmé du peu d'intérêt de sa démarche par rapport au coût de son intervention.
- Le syndic contactera de nouveau l'ascensoriste afin de faire une nouvelle évaluation du désordre et de décider de nouvelles mesures à prendre.