

Procès-verbal d'Assemblée Générale extraordinaire du 17/06/2024 à 18h00
pour la copropriété 41 AV.DE L'ANCIENNE MAIRIE
située au 41 Av. De L'Ancienne Mairie 92100 BOULOGNE

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **ATRIUM GESTION SAS** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Fondary** au **55 Rue Fondary 75015 PARIS** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Constitution du bureau : Désignation du président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Constitution du bureau : Désignation des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Division du lot n° 101 appartenant à la société ALLIANZ INVEST PIERRE et approbation du modificatif de l'état descriptif de division - règlement** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 4.1. Approbation du modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété - Majorité absolue (Art. 25)
 - 4.2. Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession - Majorité absolue (Art. 25)
5. **Création/agrandissement de baies du lot 102 (issu de la division du lot 101) sur son jardin** - Double majorité (Art. 26)
6. **Clôture entre le lot 133 et les lots 52, 134 et 135 aux frais du propriétaire du futur lot 133** - Majorité absolue (Art. 25)
7. **Remplacement des fenêtres du bâtiment B** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Réfection du hall du bâtiment A** - Majorité simple (Art. 24)
9. **Scission par retrait du bâtiment B de la copropriété** - Majorité absolue (Art. 25)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émise par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : * SOCIETE ALLIANZ INVEST PIERRE (5879 2349), Mme. M. COQUOIN Benjamin (263), SCI MAZAGAN (208), M. PERSONENI (439), M. PUJOL LUDOVIC (256)

Soit 5 / 7 copropriétaires, représentant 3515 / 8249 4698 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : Mme AURIERES- DE CHABANEIX Charlotte (212) [rep. SCI MAZAGAN], Mme, M. FRANCHET Benoit (971) [rep. SCI MAZAGAN]

Soit 2 / 7 copropriétaires, représentant 1183 / 8249 4698 tantièmes.

* Copropriétaire majoritaire

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 7 copropriétaires sur 7 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 4698 / 4698 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Constitution du bureau : Désignation du président de séance

ELEC

CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : M. PUJOL LUDOVIC

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M. PUJOL LUDOVIC aux fonctions de Président de séance.

POUR	7 / 7 cp	CONTRE	0 / 7 cp	ABST.	0 cp
	4698 / 4698 ta		0 / 4698 ta		0 ta

2 Constitution du bureau : Désignation des scrutateurs

Majorité simple (Art. 26)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M. PERSONENI aux fonctions de scrutateur.

POUR	7/7 cp 4698/4698 ta	CONTRE	0/7 cp 0/4698 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------	--------	---------------------	-------	--------------

3 Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance ELEC

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur Julien CAVE représentant le Cabinet ATRIUM GESTION SAS, aux fonctions de secrétaire de séance.

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

4 Division du lot n° 101 appartenant à la société ALLIANZ INVEST PIERRE et approbation du modificatif de l'état descriptif de division – règlement

Connaissance prise des plans et du projet de modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété établi par le cabinet IASSOU-CAVEL en date du 25 avril 2024 ci-annexé et après en avoir délibéré l'assemblée générale des copropriétaires approuve celui-ci, à savoir :

- i. la division du lot 101 appartenant à la société ALLIANZ INVEST PIERRE en les lots 102 à 135
- ii. la nouvelle destination et désignation des lots 102 à 135
- iii. la nouvelle grille de répartition des tantièmes et charges du bâtiment B tenant compte des opérations de division du lot 101
- iv. les modifications à apporter au règlement de copropriété avec prise en charge par le propriétaire du lot 101 de l'ensemble des frais, droits et honoraires relatif à cette modification

Handwritten initials: "SC" and "GR" with a date stamp "2/19".

et autorise, en conséquence, le dépôt de toute autorisation d'urbanisme nécessaire à la division du lot 101 et à sa nouvelle destination conformément à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété établi par le cabinet TASSOU-CAVEL en date du 25 avril 2024 susvisé, le tout, sous réserve de la bonne acquisition du lot 101 par l'une des sociétés du groupe LOFT DESIGN.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 / 7 cp 0 / 4698 ta
-------------	----------------------------	---------------	-------------------------	--------------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

4.1 Approbation du modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

VOTE

Cle : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve le modificatif de l'état descriptif de division établi par le cabinet TASSOU-CAVEL géomètres-experts

La publication de ces modifications sera réalisée avec l'assistance du syndic.

La totalité des frais, droits, débours et honoraires sera supportée par Monsieur PAVLOVSKY de la Société LOFT DESIGN acquéreur du lot n° 101 appartenant à ce jour à la SOCIETE ALLIANZ INVEST PIERRE

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 / 7 cp 0 / 4698 ta
-------------	----------------------------	---------------	-------------------------	--------------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

4.2 Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession

VOTE

Cle : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic à l'effet de signer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires tous les actes tendant à la modification de l'état descriptif de division et au règlement de copropriété conformément à la résolution précédente, ainsi que pour procéder à toute publicité rendue nécessaire par la Loi et les Règlements, une fois le lot 101 acquis par l'une des sociétés du groupe LOFT DESIGN représenté par Monsieur PAVLOVSKY.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 / 7 cp 0 / 4698 ta
-------------	----------------------------	---------------	-------------------------	--------------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

5. Création/agrandissement de baies du lot 102 (issu de la division du lot 101) sur son jardin

VOTE

Cle : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Double majorité (Art. 26)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le propriétaire du futur lot 102 (issu de la division du lot 101) d'agrandir la fenêtre actuelle de son lot sur son jardin privatif à 2 mètres de hauteur et de créer une baie de 3 mètres de long sur 2 mètres de hauteur sur ledit jardin privatif (lot 133) conformément au plan ci-annexé, cette autorisation emportant celle de déposer le cas échéant, toute autorisation d'urbanisme nécessaire à la création de ces baies, le tout, sous réserve de la bonne acquisition du lot 101 par l'une des sociétés du groupe LOFT DESIGN.

JP JC GP

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 / 7 cp 0 / 4698 ta
-------------	----------------------------	---------------	-------------------------	--------------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 26

6 Clôture entre le lot 133 et les lots 52, 134 et 135 aux frais du propriétaire du futur lot 133

VOTE

Ci-à : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation aux propriétaires du lot 133 d'une part et des lots 52, 134 et 135 d'autre part, de séparer les deux jardins privatifs constitués des lots 133 et 52, 134 et 135 par une clôture pleine en bois imputrescible d'une hauteur de 2,2m aux frais du propriétaire du lot 133, étant précisé que la pose de celle-ci sera réalisée avant le début du chantier du Projet Immobilier.

le tout, sous réserve de la bonne acquisition du lot 101 par l'une des sociétés du groupe LOFT DESIGN

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 / 7 cp 0 / 4698 ta
-------------	----------------------------	---------------	-------------------------	--------------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

7 Remplacement des fenêtres du bâtiment B

VOTE

Ci-à : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le propriétaire du lot 101 à remplacer les fenêtres de l'immeuble B, sans modification des ouvertures actuelles, par des fenêtres présentant de meilleures performances thermiques et acoustiques, cette autorisation emportant celle de déposer le cas échéant, toute autorisation d'urbanisme nécessaire au remplacement de ces baies,

le tout sous réserve de la bonne acquisition du lot 101 par l'une des sociétés du groupe LOFT DESIGN.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	----------------------------	---------------	-------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8 Réfection du hall du bâtiment A

VOTE

Ci-à : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et avoir adopté les cinq résolutions précédentes à l'unanimité des présents et représentés (autorisation de division du lot 101, mandat au syndic, création de baies, clôture et remplacement des fenêtres) et sous réserve de la bonne acquisition du lot 101 par l'une des sociétés du groupe LOFT DESIGN, autorise la rénovation (choix esthétiques à réaliser par le conseil syndical) du hall du bâtiment A (enduits et peintures), la pose d'anneaux à vélos et de protections en partie basse des murs, durant les travaux du lot 101 et aux frais de l'acquéreur du lot 101

La résolution a été annulée

Handwritten signatures and initials: "H", "SC", "GP".

Cié : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et avoir adopté les résolutions précédentes à l'unanimité des présents et représentés et sous réserve de la bonne acquisition du lot 101 par l'une des sociétés du groupe LOFT DESIGN et de la bonne réalisation du projet de transformation de l'immeuble B en logements, autorise la scission de la copropriété par retrait des lots n° 102 à 135 composant l'entier bâtiment B de la copropriété du 41 rue de l'Ancienne Mairie et 67 avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt.

L'intégralité des frais engendrés par la scission de la copropriété seront supportés par les copropriétaires du bâtiment A au prorata de leurs tantièmes dans une limite d'un montant total de 12,500€, tout montant supérieur sera à la charge de l'Opérateur.

Il est précisé que la scission n'interviendra, pour des raisons de sécurité juridique, qu'une fois l'attestation de conformité des travaux obtenue devenue définitive. »

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 4698 / 4698 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 4698 ta	ABST.	0 / 7 cp 0 / 4698 ta
-------------	----------------------------	---------------	-------------------------	--------------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 17/06/2024 à 19:11.

Le présent procès-verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

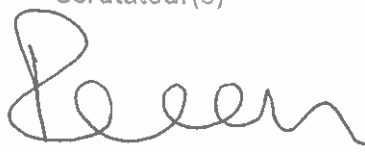
Fait dans la salle Fondary au 55 Rue Fondary 75015 PARIS.

Président



M. PUJOL LUDOVIC

Scrutateur(s)



M. PERSONENI

Secrétaire



M. CAVE JULIAN

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

