

Résidence : 67, Rue Olivier Metra 75020 PARIS.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU MARDI 16 AVRIL 2019

Le Mardi 16 avril 2019 à 18h00, les copropriétaires du 67, Rue Olivier Metra 75020 PARIS convoqués par lettre recommandée par le Cabinet JMR IMMOBILIER, se sont réunis en Assemblée Générale au Bel'Vil Café - 1 Rue des Fêtes, 75019 Paris pour délibérer de l'ordre du jour suivant :

- 1 - Election du Président de séance
(Voté à l'Article 24),
- 2 - Election des Scrutateurs
(Voté à l'Article 24),
- 3 - Election du Secrétaire de séance
(Voté à l'Article 24),
- 4 - Compte rendu de l'activité du Conseil Syndical,
- 5 - Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2018
(Voté à l'Article 24),
- 6 - Désignation du Syndic
(Voté à l'Article 25),
- 7 - Désignation des membres du Conseil Syndical
(Voté à l'Article 25),
- 8 - Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965)
(Voté à l'Article 25),
- 9 - Fixation du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965)
(Voté à l'Article 25),
- 10 - Examen et approbation du budget 2020
(Voté à l'Article 24),
- 11 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965)
(Voté à l'Article 25),
- 12 - Modalités de la consultation des comptes par des copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical (article 18-1 de la loi du 10/07/1965 - article 2 de la loi du 31/12/1985)
(Voté à l'Article 24),
- 13 - Réajustement de l'avance de trésorerie
(Voté à l'Article 24),
- 14 - Dématérialisation des notifications et des mises en demeure,
- 15 - Transfert définitif et à titre gracieux au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques se situant au sein de l'immeuble
(Voté à l'Article 24),
- 16 - Décision à prendre pour la création d'un ascenseur
(Voté à l'Art25 sans 2ème vote),
- 17 - Sujets divers / Vie de l'immeuble.

Etaient présents ou représentés :

Madame, Mademoiselle, Monsieur ou Société :

1 ✓
h on

ABT ANNEROS (370), ALVES Antoine (270), ALVES Laurence (185), BENACH PEREZ Joan Josep (136), CHALIER Mauricette (1357), DELAUNAY/DERCOURT (161), GERIN (376), GUILLEMIN Monique (432), KRIEF (451), LACERDA/CHARNI (835), MAISON NEUVE (408), MAUGIN Bertrand (314), PATRICOT Aymeric (358), PENGUY/VALENTIN (394), SERRE Jérôme (375), SOUCHAL (99), STORTI (427),

Soit 17 copropriétaires totalisant 6948 voix

Etaient absents :

Madame, Mademoiselle, Monsieur ou Société :

DUGAS (166), FRERES COLIN (1334), HUGOT (604), JOSSE (294), MARJANOVIC (375), PARIENTE (95), VILLOUTREIX (396),

Soit 7 copropriétaires totalisant 3 264 voix

Conformément à la feuille de présence signée par chaque copropriétaire présent ou représenté par son mandataire.

1/Election du Président de séance (*Article 24*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Madame GERIN est candidate :

S'abstient : 370/6948 tantièmes, ABT ANNEROS (370)

Votent Pour : 6578/6578 tantièmes

Madame GERIN est élue présidente de séance.

2/Election des Scrutateurs (*Article 24*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Monsieur LACERDA est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/6948 tantièmes

Monsieur LACERDA est élu scrutateur.

3/Election du Secrétaire de séance (*Article 24*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale procède à la nomination de Monsieur J-M ROBINET représentant JMR IMMOBILIER, à l'effet d'assurer le secrétariat.

S'abstient : 370/6948 tantièmes, ABT ANNEROS (370),

Votent Pour : 6578/6578 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence.

2
b
m

4/Compte rendu de l'activité du Conseil Syndical (*sans vote*)

Le Conseil Syndical fait un point en séance sur les activités menées pendant l'exercice.

- Contact avec la Mairie pour le remplissage de la chaussée devant la porte cochère
- Installation de numéros indiquant les étages
- Application d'un produit anti-mousse dans la cour
- Mise en peinture bois des portes du hall
- Changement des compteurs d'eau défectueux
- Application des plaques de protection sur la porte cour et l'angle saillant qui jouxte
- Etiquetage des boîtes aux lettres (en cours)
- Nettoyage des traces superciliaires sur les murs de la cage d'escalier (en cours)
- Suivi des fuites diverses et malfaçons entre RDC et 1er étage (en cours)
- Désencombrement des caves (en cours)
- Point pression et compteurs d'eau en cave (en cours)

Information ne faisant pas l'objet d'un vote.

5/Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2018 (Article 24)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve les comptes, en leur forme, teneur, et imputation, de l'exercice arrêtés au 31/12/2018 pour un montant de 28 190,91 euros.

S'abstient : 370/6948 tantièmes, ABT ANNEROS (370),

Votent Pour : 6578/6578 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

6/Désignation du Syndic (Article 25)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic, le Cabinet JMR IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée au Capital de 7 500,00 Euros, représentée par son Gérant, Monsieur Jean-Michel ROBINET, Syndic de copropriété, dont le siège social est 14, Rue de Rouen - 75019 Paris, carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 008 956 délivrée par la CCI PARIS IDF, adhérent n° 28 488 Q de la Caisse de Garantie Immobilière GALLIAN - 89, Rue de la Boétie à Paris 8ème et titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle MMA ENTREPRISE, n° de police 120 137 405.

Pour un mandat de 15 mois et approuve son contrat, débutant le 16/04/2019 et prenant fin le 30/06/2020, date à laquelle devra avoir été tenue l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2019 ou, éventuellement, à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 qui devra se tenir au plus tard le 31/12/2020. Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Les honoraires de gestion courante sont, pour l'exercice 2019, d'un montant de 5 136,00 euros TTC (à titre indicatif ils sont de 4 280,00 euros HT, compte tenu du taux actuel de TVA à 20,00 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à l'Assemblée générale ayant à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2019.

S'abstient : 370/10212 tantièmes, ABT ANNEROS (370),

Votent Pour : 6578/10212 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7/Désignation des membres du Conseil Syndical (*Article 25*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Madame GERIN (Président), Madame CAZENAVE pour SCI MAISON NEUVE, Madame STORTI Martine

Madame GERIN est candidate :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/10212 tantièmes

Madame GERIN est élue au conseil syndical.

Madame KRIEF est candidate :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/10212 tantièmes

Madame KRIEF est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Madame GERIN, Madame KRIEF.

Les membres du Conseil Syndical sont élus pour un mandat de 15 mois, jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2019.

8/Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965) (*Article 25*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que le Syndic devra consulter le Conseil Syndical avant d'entreprendre tout marché ou contrat d'un montant compris entre les sommes de 500,00 euros TTC et 3 500,00 euros TTC. L'avis du Conseil Syndical sera valablement donné par lettre, fax ou mail de son Président au Syndic.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/10212 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

9/Fixation du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965) (*Article 25*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant à 1 500,00 euros TTC à partir duquel le Syndic effectuera une mise en concurrence des marchés ou contrats.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/10212 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

10/Examen et approbation du budget 2020 (*Article 24*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément aux dispositions de l'article 43 du Décret du 17 Mars 1967, l'Assemblée Générale adopte le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses 2020 et élaboré par le Syndic avec le concours du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 30 000,00 euros.

Pour information, les provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/6948 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

11/Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965) (*Article 25*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée générale décide d'abonder le fonds travaux existant au-delà du seuil minium légal, et fixe le montant de la cotisation annuelle à euros.

L'Assemblée générale prend acte que :

- Le fonds travaux est définitivement « *acquis au lot* », ce qui signifie qu'il n'est pas remboursable au vendeur en cas de mutation, et que l'acquéreur n'a pas à le reconstituer à son arrivée.

- Le fonds travaux ne peut pas faire l'objet d'un remboursement, même par un vote des copropriétaires en assemblée générale : ce fonds doit en effet impérativement être utilisé pour réaliser des travaux exceptionnels listés dans l'article 44 du Décret du 17 mars 1967.

Les sommes récoltées devant être déposées sur un compte séparé et rémunéré strictement ouvert au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire accueillant déjà le compte bancaire séparé, ceux-ci seront versés sur le Livret A ouvert au nom de la copropriété.

L'Assemblée générale prend acte que le fonds travaux est une obligation légale d'ordre public et que si cette résolution était refusée, le taux minimum de 5% du budget prévisionnel serait alors appelé.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 6393/10212 tantièmes

Votent Pour : 555/10212 tantièmes, ABT ANNEROS (370), ALVES Laurence (185),

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETÉE.

12/Modalités de la consultation des comptes par des copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical (article 18-1 de la loi du 10/07/1965 - article 2 de la loi du 31/12/1985) (*Article 24*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

5
B
D

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges dans les 15 jours précédent la prochaine tenue de l'assemblée générale.

Le lieu de la consultation des pièces justificatives est au siège du Cabinet JMR IMMOBILIER (14, Rue de Rouen – 75019 Paris). Les jours et horaires de consultation sont ceux-définis dans son contrat à savoir :

- Du lundi au jeudi, de 10 heures30 à 13 heures et de 14 heures à 18 heures.
- Le vendredi de 10 heures 30 à 13 heures et de 14 heures à 17 heures.

En application de l'article 9-1 dudit Décret, les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.
Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du Conseil Syndical.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/6948 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.

13/Réajustement de l'avance de trésorerie (*Article 24*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'avance de trésorerie est actuellement de 5 500,00 euros.

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004, elle ne peut excéder 1/6ème du montant du budget prévisionnel

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de **maintenir** l'avance de trésorerie à son niveau actuel soit la somme de 5 500,00 euros.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 6948/6948 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.

14/Dématérialisation des notifications et des mises en demeure (*sans vote*)

Liste des copropriétaires souhaitant recevoir désormais leurs plis avec accusé réception par voie électronique sous forme d'email :

Madame GERIN, Monsieur ou Madame LACERDA/CHARNI, Madame KRIEF, S.C.I. MAISON NEUVE, Monsieur MAUGIN Bertrand, Monsieur ou Madame PENGUY/VALENTIN, Madame STORTI, Madame GUILLEMIN Monique

15/Transfert définitif et à titre gracieux au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques se situant au sein de l'immeuble (*Article 24*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément aux dispositions de l'article L346-2 du Code de l'énergie, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'Assemblée générale :

- Accepte le transfert définitif et sans condition de la (des) colonne(s) montante(s) d'électricité équipant la copropriété et ce dès la notification de la présente décision d'acceptation au Gestionnaires du Réseau de Distribution d'électricité (GRD) ;

- Réitère, en tout état de cause au regard des dispositions antérieures à la loi ELAN, ne pas être, ni être demeuré, propriétaire de la (des) colonne(s) montante(s) d'électricité située(s) au sein de(s) l'immeuble(s)

Il est précisé que le GRD réceptionnera et intégrera au réseau public de distribution d'électricité dont il assure la gestion dans sa zone de desserte, les équipements susvisés à compter de notification du présent acte.

Il est, en outre, précisé que le Syndicat des Copropriétaires assurera au gestionnaire les droits d'accès à ses immeubles nécessaires pour les besoins de la réalisation des travaux et études sur les colonnes montantes comme sur le réseau public de distribution d'électricité dans son ensemble.

S'abstient : 370/6948 tantièmes, ABT ANNEROS (370),

Votent Pour : 6578/6578 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

16/Décision à prendre pour la création d'un ascenseur (*Art25 sans 2ème vote*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

16.1/Vote des travaux (*Art25 sans 2ème vote*)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire réaliser les travaux de Installation d'un ascenseur.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 4325/10212 tantièmes

Votent Pour : 2623/10212 tantièmes, ABT ANNEROS (370), ALVES Antoine (270), ALVES Laurence (185), BENACH PEREZ Joan Josep (136), GERIN (376), KRIEF (451), MAISON NEUVE (408), STORTI (427),

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 25 n de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

16.2/Choix de l'entreprise (*Article 25*)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de confier la réalisation des travaux votés à la résolution précédente à la Société :

Entreprises	Activité	Montant TTC
CEPA ASCENSEURS	Ascenseur	103 584,80 €
	Total	103 584,80 €

Aux conditions de son devis n° :

Entreprises	Références - taux	Montant TTC
CEPA ASCENSEURS (Ascenseur)	Devis : 21852 Ter/19	103 584,80 €

7
Lyon

	Total	103 584,80 €
--	-------	--------------

Qui était joint à la convocation.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 6948/10212 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

16.3/Vote de la grille de répartition des frais d'installation et des futures charges (*Art25 sans 2ème vote*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve la nouvelle grille de répartition des charges **d'installation et de maintenance de l'ascenseur.**

Les charges d'installation de l'ascenseur s'exprimeront en 18 311èmes.

Les charges liées à l'entretien de l'ascenseur s'exprimeront en 14 996èmes..

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 6948/10212 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 25 n de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

16.4/Mandat au syndic à l'effet de mandater un notaire pour le modificatif de l'EDD et signer les actes nécessaires pour la publication de celui-ci

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour :

- Mandater un notaire qui sera chargé de modifier l'état descriptif de division et vote à cet effet un budget de 5 000,00 € TTC (dont TVA au taux en vigueur de 20,00%),
- Réaliser la modification de l'état descriptif de division et de faire publier le règlement de copropriété ainsi modifié.

Les honoraires de syndic sont fixés au temps passé suivant le barème des prestations particulières annexé à son contrat.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 6948/10212 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

16.5/Souscription d'une assurance dommage-ouvrage (*Art25 sans 2ème vote*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de souscrire une assurance dommage-ouvrage, le coût prévisionnel de celle-ci étant de 2215,00 euros TTC.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 6948/10212 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 25 n de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

16.6/Honoraires sur travaux (Article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965) (*Art25 sans 2ème vote*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les honoraires du Syndic sur travaux importants (à savoir ceux qui n'entrent pas dans le budget de gestion courante et qui font l'objet d'appels de fonds spécifiques) sont fixés à 2,5% HT du montant global H.T. soient 2 825,04 euros TTC, compte tenu du taux actuel de TVA à 20,00%.

Les réunions de chantier seront facturées à la vacation.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 6948/10212 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 25 n de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

16.7/Financement des travaux (*Art25 sans 2ème vote*)

Voté en 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident que le montant des travaux et honoraires votés aux résolutions précédentes sera réparti selon les tantièmes des charges installation ascenseur précédemment votée.

Le montant deviendra exigible aux dates suivantes :

Appel n°1 le 01/06/2019 de 40% soit 48 000,00 €

Appel n°2 le 01/09/2019 de 30% soit 36 000,00 €

Appel n°3 le 01/10/2019 de 30% soit 36 000,00 €.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 6948/10212 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 25 n de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

18/Sujets divers / Vie de l'immeuble (*sans vote*)

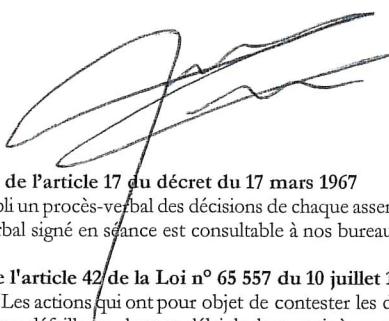
- Information sur la réparation/mise en peinture de la porte cochère.
- Changement de code la porte cochère : A voir avec le Conseil Syndical.
- Plantes parties communes.
- Etat de la chaussée devant l'immeuble (relance à faire auprès des services de la voirie).
- Réaménagement des caves ?

---ooOoo---

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à : dix-huit heures cinquante minutes.

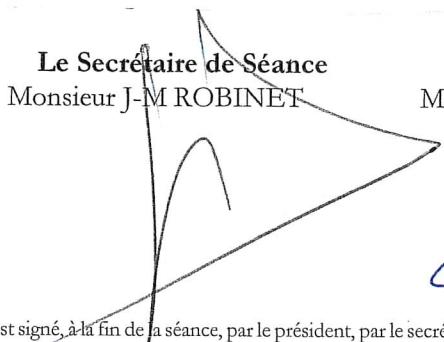
Le Président *

Madame GERIN



Le Secrétaire de Séance

Monsieur J-M ROBINET



Le Scrutateur *

Monsieur LACERDA



* Extrait de l'article 17 du décret du 17 mars 1967

« Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs ». Le procès-verbal signé en séance est consultable à nos bureaux.

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2 : "Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de 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.". Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.