



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE ANNUELLE du 20/06/2016**

DURAS 3/5

PARIS, le 20/06/2016

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:

**DURAS 3/5  
3/5 rue de Duras  
75008 PARIS**

se sont réunis en Assemblée ANNUELLE

**le 20/06/2016  
Cabinet FAY & CIE  
4ème étage  
15 rue d'Argenteuil  
75001 PARIS**

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

- 01) Désignation du Président de séance**
- 02) Désignation des scrutateurs**
- 2.1) Désignation des scrutateurs**
- 03) Désignation du secrétaire de séance**
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015**
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**
- 07) Obligation d'assurance**
- 08) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété**
- 09) Information sur les futures obligations affectant les copropriétés**
- 10) Mise en concurrence du contrat d'assurance**
- 11) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017**
- 12) Création d'un fonds de travaux conformément à la Loi ALUR-Décision à prendre**

*Handwritten signatures and initials:*  
A2  
puc  
est

- pour la fixation du montant qui ne peut-être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel*
- 13) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
  - 13.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
  - 14) A la demande de Madame DEBOUNI - Si non renouvellement du Cabinet FAY & CIE Désignation du syndic SPGI - approbation du contrat de mandat**
  - 15) Désignation des membres du conseil syndical**
    - 15.1) Désignation des membres du conseil syndical**
    - 15.2) Désignation des membres du conseil syndical**
    - 15.3) Désignation des membres du conseil syndical**
    - 15.4) Désignation des membres du conseil syndical**
    - 15.5) Désignation des membres du conseil syndical**
    - 15.6) Désignation des membres du conseil syndical**
    - 15.7) Désignation des membres du conseil syndical**
  - 16) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire**
  - 17) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire**
  - 18) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales**
  - 19) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic -Loi 2015-990 (dite Macron) du 06 Aout 2015**
  - 20) Décision de ne pas constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes**
    - 20.01) Financement de la provision spéciale pour travaux**
  - 21) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement de tuyau de descente encastré du palier au 1er étage jusqu'au 3ème étage**
    - 21.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**
    - 21.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**
  - 22) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de contrôle de canalisations de tout à l'égout**
    - 22.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**
    - 22.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**
  - 23) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des marches accès cave**
    - 23.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**
    - 23.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**
  - 24) Autorisation à donner à Monsieur BERALDI d'effectuer des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes à savoir refaire à neuf son évacuation**
  - 25) Autorisation à donner à un opérateur d'installer à ses frais des lignes de communication à très haut débit en fibre optique**
  - 26) Information sur les procédures BRAS-BAJARD**
  - 27) Autorisation de saisie et vente immobilière**
  - 28) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière**
  - 29) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de Mme BRAS-BAJARD, copropriétaire, s'élevant à 5.282,33 euros**
  - 30) Information sur la dématérialisation des notifications et des mises en demeure en copropriété**
  - 31) Point d'information : Information relative au taux réduit de T.V.A. pour certains travaux portant sur les parties communes des immeubles affectés en totalité ou en partie à l'habitation**

*ML*  
*JUC*  
*PK*

### **32) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)**

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

17 copropriétaire(s) sur 46 sont présents ou représentés, soit 368 tantièmes sur le total de 1025 tantièmes que comporte le syndicat

**Liste des présents et représentés :** COTTA Philippe (10) - HOTELS MONTAGNE (22) Représenté par COTTA Philippe - PRAML-BODE (44) Représenté par COTTA Philippe - RUAULT DU PLESSIS (9) Représenté par COTTA Philippe - FAJWISIEWICZ (12) - LAZZAROTTO (11) Représenté par FAJWISIEWICZ - FLOR (6) - REMILLIEUX Michele (8) Représenté par FLOR - LEVENDOF (10) - OFFROY (12) - PONCE (12) - PONCE (20) - HUBER (60) Représenté par PONCE - KANNOGLOU (30) Représenté par PONCE - LETELLIER (24) Représenté par PONCE - RACLE (28) - TEXEREAU (50)

29 copropriétaire(s) sur 46 sont absents et non représentés, soit 657 tantièmes sur le total de 1025 tantièmes que comporte le syndicat

**Liste des absents :** ALAMARGOT (11) - ALAMARGOT (11) - ASHLYN Nils (20) - BERARDI Gilles (8) - BERARDI Marie (30) - BLIVET PETIT ETIENNE (44) - BOISSIER Annie Marcelle (25) - BRAS-BAJARD Marie-Blanche (6) - BRET 6 (60) - CANTIN Antoine (11) - CARMODY NOREEN (12) - COHEN André (32) - de BECHARA (7) - de JEKELFALUSSY (11) - DEBOUNI (8) - DESMET Anne (10) - DO Marie-Christine (12) - FINANCIERE PRINCESSE (9) - FLEURY Charles (10) - GRODNER-CUMIN (9) - IMMO DURAS II (20) - JACQUET (13) - LE FUR Rémy Roger Yvon (19) - MACPHAIL (7) - MESTCHERSKY (102) - ORSINI (3) - PESTUREAU Jean-François (42) - RUE DE DURAS (66) - WYDLER (39)

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 18:12 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, il est passé au vote de la première résolution.

### **01) Désignation du Président de séance**

Article 24

L'assemblée désigne M. COTTA en qualité de Président de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 17 copropriétaire(s) totalisant 368 tantièmes/ 368 tantièmes.

### **Résolution adoptée**

AL  
CM PML

## **02) Désignation des scrutateurs**

Article 24

L'assemblée désigne Mlle DEBOUNI en qualité de scrutateur.

**Arrivent en cours de résolution :** ASHLYN Nils(20) représenté par MESTCHERSKY - BERALDI Gilles(8) - BERALDI Marie(30) - COHEN André(32) représenté par DEBOUNI - DEBOUNI(8) - MESTCHERSKY(102) - RUE DE DURAS(66) représenté par MESTCHERSKY

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **2.1) Désignation des scrutateurs**

Article 24

L'assemblée désigne Mme MESTCHERSKY en qualité de scrutateur.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **03) Désignation du secrétaire de séance**

Article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**

Sans Vote

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et le remercie pour son action.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

CH  
PML

### **05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015**

Article 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 22 copropriétaire(s) totalisant 594 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Votent contre** : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 634 tantièmes.  
COHENAndré(32) - DEBOUNI(8)

**Résolution adoptée**

### **06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**

Article 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 22 copropriétaire(s) totalisant 594 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Votent contre** : 2 copropriétaire(s) totalisant 40 tantièmes/ 634 tantièmes.  
COHENAndré(32) - DEBOUNI(8)

**Résolution adoptée**

### **07) Obligation d'assurance**

Sans Vote

Le syndic précise que la n° 2014-366 du 24 mars 2014 article 58 dite Loi ALUR a inséré un article 9-1 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi rédigé : "Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant".

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

AL  
CM PUC

**08) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété**

Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la nouvelle procédure de recouvrement de charges :

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :

-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité

En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.***

**09) Information sur les futures obligations affectant les copropriétés**

Sans Vote

La loi ALUR est parue au JO du 26 mars 2014 et a profondément bouleversé le fonctionnement des syndicats de copropriété. Plusieurs modifications ont déjà eu lieu (compte bancaire séparé, contrat type de syndic, dématérialisation des notifications, etc.), d'autres vont prendre effet dans les semaines et mois qui viennent, au gré de la parution des décrets d'application pris en conseil d'état.

Ils nous paraissent importants de vous en communiquer l'information : ainsi, les copropriétés devront faire face respectivement :

-à l'immatriculation de leur copropriété au sein d'un fichier national (sdc de + de 200 lots au 31/12/2016, sdc de + de 50 lots au 31/12/2017, pour les autres copropriétés au 31/12/2018), puis mise à jour annuelle des données (décret et arrêté à venir)

-à la création d'une fiche synthétique (même calendrier que ci-dessus, en attente du décret)

-à l'établissement d'un diagnostic technique global (date d'effet 01/01/2017, attente décrets complémentaires)

-à l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux (date d'effet au 01/01/2017)

-à la création d'un fond travaux (date d'effet au 01/01/2017)

Par ailleurs, à compter du 1er avril 2016, le syndic, dans un délai de 3 mois après la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, devra assurer l'information des occupants de chaque immeuble des décisions prises par la dite assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants (décret N°2015-1681 du 15/12/2015)

***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.***

*AL*

*CAF*

*PL*

### **10) Mise en concurrence du contrat d'assurance**

Article 24

L'Assemblée Générale décide de mettre en concurrence le contrat d'assurance de l'immeuble à la date de reconduction à savoir le 1er avril 2017.

La prime actuelle est de 11.121,92 euros

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **11) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017**

Article 24

L'assemblée générale fixe à 101.600,00 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

L'avance constituant la réserve sera réajustée pour être égale à 1/6ème du budget prévisionnel.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

*Handwritten signatures:*  
A  
GH  
PULL

**12) Création d'un fonds de travaux conformément à la Loi ALUR-Décision à prendre pour la fixation du montant qui ne peut-être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel** 25

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) modifie ,à compter du 1er janvier 2017 , la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et instaure l'obligation pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux, de constituer un fonds travaux afin de faire face aux dépenses relatives aux travaux prescrits par les lois et règlements, pour les travaux décidés en AG, mais aussi pour les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon des modalités similaires au versement des provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées sur ce fonds sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation. Les dites cotisations seront versées sur un compte séparé rémunéré distinct du compte courant, les intérêts étant acquis au syndicat des copropriétaires.

Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée.

Compte tenu de l'ensemble de ces informations, l'assemblée générale dûment informée, décide d'alimenter le fonds travaux obligatoire et fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 5.080,00 € .Les modalités de versement seront identiques à celles des provisions du budget prévisionnel.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

Avec l'accord de son Président de séance, l'assemblée générale décide de modifier l'ordre d'examen des résolutions et d'étudier les questions n° 15 et suivantes avant d'examiner les questions n° 13 et 14.

AL  
CH  
MUR

### **13) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Faÿ et Cie dont le siège social est 15, Rue d'Argenteuil - 75001 Paris, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 000 570 délivrée par le Chambre du Commerce et de l'Industrie PARIS Ile de France, et adhérente de la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions dénommée Caisse de Garantie CEGC, 16 rue Hoche 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex. Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui commencera le 20 juin 2016 pour se terminer le 30 juin 2017.

Il est précisé que le contrat comportera une période probatoire de 6 mois à compter du 20 juin 2016.

A l'issue de cette période probatoire, si le conseil syndical devait ne pas être satisfait de la gestion du Cabinet Faÿ & Cie, ce dernier convoquera, à ses frais, une nouvelle assemblée générale pour permettre au syndicat des copropriétaires de se prononcer sur la désignation d'un nouveau syndic et ne facturera pas la gestion durant la période probatoire.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2017 à la somme de 11.640,00 euros TTC.

En attendant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2017, le syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2016.

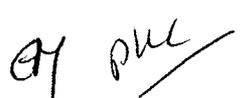
L'assemblée générale désigne Monsieur COTTA Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 20 copropriétaire(s) totalisant 498 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Votent contre** : 4 copropriétaire(s) totalisant 136 tantièmes/ 1025 tantièmes.  
BERALDI Marie(30) - COHEN André(32) - DEBOUNI(8) - RUEDEDURAS(66)

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.**

### **13.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**

Article 25.1

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Faÿ et Cie dont le siège social est 15, Rue d'Argenteuil - 75001 Paris, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 000 570 délivrée par le Chambre du Commerce et de l'Industrie PARIS Ile de France, et adhérente de la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions dénommée Caisse de Garantie CEGC, 16 rue Hoche 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex. Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui commencera le 20 juin 2016 pour se terminer le 30 juin 2017.

Il est précisé que le contrat comportera une période probatoire de 6 mois à compter du 20 juin 2016.

A l'issue de cette période probatoire, si le conseil syndical devait ne pas être satisfait de la gestion du Cabinet Faÿ & Cie, ce dernier convoquera, à ses frais, une nouvelle assemblée générale pour permettre au syndicat des copropriétaires de se prononcer sur la désignation d'un nouveau syndic et ne facturera pas la gestion durant la période probatoire.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2017 à la somme de 11.640,00 euros TTC.

En attendant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2017, le syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2016.

L'assemblée générale désigne Monsieur COTTA Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 20 copropriétaire(s) totalisant 498 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Votent contre :** 4 copropriétaire(s) totalisant 136 tantièmes/ 634 tantièmes.  
BERALDI Marie(30) - COHEN André(32) - DEBOUNI(8) - RUEDEDURAS(66)

**Résolution adoptée**

### **14) A la demande de Madame DEBOUNI - Si non renouvellement du Cabinet FAY & CIE Désignation du syndic SPGI - approbation du contrat de mandat**

Article 25

Cette résolution est sans objet compte tenu du résultat du vote de la résolution n° 13.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour :** 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

AR  
CM PK

### **15) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne Mme BERALDI en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **15.1) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne M. COTTA en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **15.2) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne Mme MEURTIN (S.C.I. FLOR) en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

*Ar*  
*CF* *PLC*

### **15.3) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne Mme MESTCHERSKY en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **15.4) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne Mme PRAML-BODE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **15.5) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne Mme RACLE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

R  
PH  
RAC

### **15.6) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne Mme REMILLIEUX en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **15.7) Désignation des membres du conseil syndical**

Article 25

L'assemblée désigne Mlle DEBOUNI en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **16) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire**

Article 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1.000,00 euros TTC par intervention.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

*M*  
*CH Puc*

**17) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire**

Article 25

L'assemblée fixe à 1.500,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

**18) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales**

Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 5.000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

KL

PT PUC

**19) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic -Loi 2015-990 (dite Macron) du 06 Aout 2015**

Article 25

Rappel de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi N° 2015-990 du 06 Aout 2015 dont l'entrée en vigueur est le 06 Novembre 2015 :

« Tous les 3 ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée concernée »

En conséquence, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de dispenser expressément le conseil syndical de son obligation de procéder à la mise en concurrence du syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiées par la Loi N° 2015-990 du 06 Aout 2015.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

**20) Décision de ne pas constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes**

Article 25

L'assemblée décide de ne pas constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

*[Handwritten signatures and initials]*

### **20.01) Financement de la provision spéciale pour travaux**

Article 25

Cette résolution est sans objet compte tenu du résultat du vote de la résolution n°20.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **21) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement de tuyau de descente encastré du palier au 1er étage jusqu'au 3ème étage**

Article 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement de tuyau de descente encastré du palier au 1er étage jusqu'au 3ème étage par l'entreprise PROFIL BAT selon son devis n°D16/0613 joint à la convocation pour un budget maximum de 3.407,80 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
le 15/07/2016 pour 100 %

Planning d'exécution des travaux :

L'assemblée générale souhaite que ces travaux soient réalisés dès que possible.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

### **21.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

Article 25

Cette résolution est sans objet compte tenu du résultat du vote de la résolution n°21.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**

*R*  
*PULL*

**21.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**

Article 24

Au titre de la gestion administrative, financière et comptable des travaux, l'assemblée générale approuve les honoraires du syndic à 2,50 % TTC du montant HT des travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

**22) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de contrôle de canalisations de tout à l'égout**

Article 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :  
- de faire réaliser les travaux de contrôle de canalisations de tout à l'égout pour un budget maximum de 5.760,00 euros TTC  
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES  
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
le 15/08/2016 pour 50 %  
le 15/09/2016 pour 50 %

Planning d'exécution des travaux :

L'assemblée générale souhaite que cette étude soit réalisée au mois de septembre 2016.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

**22.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**



**22.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**

Article 24

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il ne prendra pas d'honoraire au titre de la gestion administrative, financière et comptable de l'étude votée à la résolution n° 22.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

**23) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des marches accès cave**

Article 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :  
- de faire réaliser les travaux de réfection des marches accès cave par l'entreprise AJC DE BASTOS selon son devis n°2016-01-13752 joint à la convocation pour un budget maximum de 2.612,50 euros TTC  
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES  
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
le 15/10/2016 pour 100 %

Planning d'exécution des travaux :

L'assemblée générale souhaite que ces travaux soient réalisés au mois d'octobre 2016.

Il est précisé que la porte d'accès aux caves correspondante sera condamnée jusqu'à la réalisation des travaux ci-dessus.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

**23.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

Article 25

Cette résolution est sans objet compte tenu du résultat du vote de la résolution n° 22.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

**Résolution adoptée**



### **23.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**

Article 24

Au titre de la gestion administrative, financière et comptable des travaux, l'assemblée générale approuve les honoraires du syndic à 2,50 % TTC du montant HT des travaux.

Au titre de la gestion technique, l'assemblée générale fixe les honoraires de syndic à 1 vacation au titre de 1 visite supplémentaire du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage pour :

- La réception des travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

#### ***Résolution adoptée***

### **24) Autorisation à donner à Monsieur BERALDI d'effectuer des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes à savoir refaire à neuf son évacuation**

L'assemblée autorise Monsieur BERALDI à effectuer à ses frais les travaux suivants : refaire à neuf son évacuation d'eau entre sa chambre et la descente commune et en augmentant le diamètre, il sera prévu également l'isolation phonique du toilette électrique

Pour réaliser ce projet, il faut ouvrir le sol du couloir partie commune, les frais pour travaux et réfection du couloir seront à la charge de monsieur BERALDI

La présente autorisation est donnée sous réserve du respect de chacune des conditions suivantes :

L'intéressé justifiera auprès du syndic, avant début des travaux :

- des qualifications et assurances des intervenants,
- d'une assurance dommages-ouvrage, avec garantie des existants si elle s'avère nécessaire,

Il fera son affaire des autorisations administratives requises, qui devront être obtenues, comme du respect de toutes réglementations applicables.

Si les travaux concernent la structure porteuse, l'étanchéité ou les normes de sécurité, ils devront être soumis préalablement à l'acceptation d'un bureau de contrôle qualifié pour ces prestations.

Le descriptif des travaux devra être soumis à l'architecte de l'immeuble, lequel sera en outre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par le bénéficiaire de la présente autorisation.

Le non respect de l'une de ces conditions rendra caduque la présente autorisation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 1025 tantièmes.

#### ***Résolution adoptée***



**25) Autorisation à donner à un opérateur d'installer à ses frais des lignes de communication à très haut débit en fibre optique**

Article 24

L'assemblée générale,  
Vu l'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,  
Vu la proposition commerciale de l'opérateur FREE annexée à la convocation,  
Vu le projet de convention relative à l'installation du réseau fibre optique à haut débit annexé à la convocation

- Autorise l'opérateur FREE à procéder à ses frais aux travaux d'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ;
- Autorise le syndic à signer la convention.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

***Résolution adoptée***

**26) Information sur les procédures BRAS-BAJARD**

Article 24

L'Assemblée Générale est informée que :

- dans le cadre de la procédure en recouvrement de charges, Madame BRAS-BAJARD a été condamnée par jugement du 7 avril 2016 à payer en principal la somme de 5.282,33 € en deniers ou quittances arrêtée au 1er juillet 2015 ainsi qu'à verser 528,00 € à titre de dommages et intérêts, 497,00 € en remboursement des frais exposés par la copropriété et 610,00 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- dans le cadre de la procédure initiée par Madame BRAS-BAJARD à l'encontre du syndicat des copropriétaires au sujet de désordres structurels, l'affaire devait être plaidée le 11 mai 2016 mais a été renvoyée au 15 juin 2016 pour clôture et au 29 juin 2016 pour plaidoirie.

***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.***



## **27) Autorisation de saisie et vente immobilière**

Article 24

L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Madame BRAS-BAJARD, propriétaire du lots n° 48, se monte à la somme de 5.282,33 euros sur comptes arrêtés à la date du 01/07/2015.

L'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat de copropriété.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **28) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière**

Article 24

L'assemblée générale, dans le cadre de la saisie immobilière en vue de vente du lots n° 48 appartenant à Madame BRAS-BAJARD, tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, fixe le montant de la mise à prix à la somme de : 20.000,00 euros.

L'assemblée prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**

## **29) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de Mme BRAS-BAJARD, copropriétaire, s'élevant à 5.282,33 euros**

Article 24

L'assemblée générale décide de surseoir à l'examen de cette question eu égard aux délais de mise en vente judiciaire habituellement constatés.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

**Votent pour** : 24 copropriétaire(s) totalisant 634 tantièmes/ 634 tantièmes.

**Résolution adoptée**



**30) Information sur la dématérialisation des notifications et des mises en demeure en copropriété**

Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note, que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de la possibilité d'adresser les notifications et mises en demeure par voie électronique, et que le décret N°2015-1325 du 21 octobre 2015 a prévu les modalités d'application de la dématérialisation en insérant de nouvelles dispositions dans le décret du 17 mars 1967. A ce titre, le cabinet ORALIA FAY

***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.***

**31) Point d'information : Information relative au taux réduit de T.V.A. pour certains travaux portant sur les parties communes des immeubles affectés en totalité ou en partie à l'habitation**

Par application du décret n° 2006-1002 du 10 août 2006, de l'instruction fiscale du 8 décembre 2006 et de la loi de finance n° 2012-1510 du 29 décembre 2012, précisant les conditions d'application de la T.V.A. à taux réduit, notamment pour les travaux sur les parties communes des immeubles affectés à plus de 50 % à l'habitation, le syndic est tenu de solliciter chaque copropriétaire au plus tard à l'assemblée générale, pour connaître l'affectation réelle de ses lots.

Votre immeuble répondant aux critères de l'instruction fiscale (immeuble achevé depuis plus de deux ans et principalement affecté à l'habitation), il est impératif, pour permettre au syndic d'appliquer ce dispositif dans les meilleures conditions, d'adresser au syndic, dûment complétée, l'attestation individuelle jointe à la présente convocation ou de la lui remettre au plus tard le jour de l'assemblée générale.

Le retour de l'attestation est essentiel, car la T.V.A. au taux réduit ne peut bénéficier qu'aux seuls copropriétaires que le Cabinet FAY aura dénombré comme ayant attesté que leur bien est à usage d'habitation.

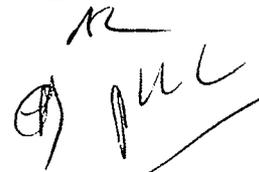
***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.***

**32) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)**

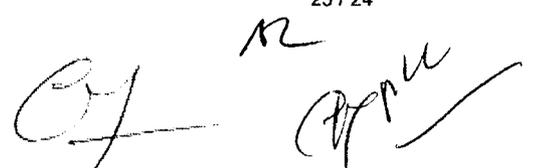
Sans Vote

Rappel : L'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.***



**CLOTURE:** l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 21:20 heures



Handwritten signatures and initials, including a large 'R' and a signature that appears to be 'B. J.' followed by another signature.

**Le président,**

-M. COTTA



**Le(s) Scrutateur(s),**

-Mlle DEBOUNI  
-Mme MESTCHERSKY



**Le Secrétaire,**

Le syndic



**Important :**

*Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.*

*article 42 alinéa 2 :*

*Les actions qui ont pour objet de contester les 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic 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.*

*Pour information, article 42 dernier alinéa :*

*Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3048 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.*

*Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.*

*La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez-vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.*

**Le Syndic**