



31 Bis, Boulevard Saint Martin - 75003 PARIS

Tél. 01 44 52 56 57 - Fax 01 42 76 98 74

Internet : www.agence-etoile.com

CIPA S.A.R.L. au capital de 441 000 € - SIREN 054 804 166 - N° TVA Intracommunautaire : FR 32 054 804 166
Garantie FNAIM n° 4282 - 89, rue de la Boétie - 75008 PARIS
Carte professionnelle délivrée par la préfecture des B. du Rh. - N° A06-115

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE

GENERALE ORDINAIRE

PARIS, le 5 avril 2018

☆ Copropriété : 01025 - 15 RUE RAMPONEAU, 75020 PARIS

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la copropriété 15 RUE RAMPONEAU se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, sur convocation individuelle du Syndic AGENCE ETOILE - SAINT MARTIN au AGENCE ETOILE COTE 3E

31 BIS BOULEVARD SAINT MARTIN

75003 PARIS, le jeudi 5 avril 2018 à 11 heures.

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

| | Nombre | Tantièmes |
|-------------------------------|--------|-----------|
| Présents | 2 | 560 |
| Représentés | 1 | 220 |
| Total Présents et Représentés | 3 | 780 |
| Absents | 1 | 220 |
| Total Copropriété | 4 | 1 000 |

Sont présents : Mme COHEN Marlène (150), ENTREPRISE ELOGIE-SIEMP (410)

Sont représentés : Mme ATTLANE Violette représenté par Mme COHEN Marlène

Sont absents et non représentés : HOIRIE DE FAUTEREAU (220)

L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

Le Syndic propose de passer à l'ordre du jour :

1. Election du Bureau

1-1. Désignation du Président de séance (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

1-2. Désignation d'un Scrutateur (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

1-3. Désignation d'un Scrutateur (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

1-4. Désignation du Secrétaire de séance (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

2. Approbation des comptes de la copropriété du 01/01/2017 au 31/12/2017 (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

3. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

4. Election du Syndic (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

5. Election des membres du Conseil Syndical

5-1. M. CASTANDET (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

5-2. Mme COHEN (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

5-3. Mme ATTLANE (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

6. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

7. Décision de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat de copropriété (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

8. Procédure de saisie immobilière (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

9. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)



DN

M C

YC

1. Election du Bureau

1-1. Désignation du Président de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de son Président de séance. Elle nomme :
MR CASTANDET

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-2. Désignation d'un Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation d'un Scrutateur. Elle nomme :
Mme COHEN Marlène

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-3. Désignation d'un Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale ne procède pas à la désignation d'un second Scrutateur.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-4. Désignation du Secrétaire de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation du Secrétaire. Elle nomme :
Durrell NGOUBILI

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

2. Approbation des comptes de la copropriété du 01/01/2017 au 31/12/2017

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et dont le montant annuel des dépenses s'élève à 7398,94 € pour les dépenses courantes (total de l'annexe 3) et à 0 € pour les dépenses hors budget (total de l'annexe 4), sans réserve.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

3. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, arrêté à la somme de 7 500,00 €.

Le budget est appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

4. Election du Syndic

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale désigne AGENCE ETOILE - SAINT MARTIN en qualité de Syndic de la copropriété, pour une période commençant le 05/04/2018 et se terminant le 30/06/2019.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation à la présente Assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée Générale MR CASTANDET pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le montant des honoraires annuels du Syndic hors taxes est de 2206,67 €, soit **2648,00 €** toutes taxes comprises.

Dans l'hypothèse où le Syndic serait obligé de convoquer une deuxième Assemblée, cette mission sera prorogée d'un délai de trois mois jusqu'à la tenue d'une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

5. Election des membres du Conseil Syndical

Les Membres actuels du Conseil Syndical sont :

Mme ATTLANE Violette, Mme COHEN Marlène, ENTREPRISE ELOGIE-SIEMP

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, pour une période commençant le jour de la présente Assemblée Générale pour se terminer le 30/06/2018.

5-1. M. CASTANDET

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

Du M C

5-2. Mme COHEN

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

5-3. Mme ATTLANE

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

6. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses urgentes non budgétées sans obligation de convoquer l'Assemblée Générale dans la limite par opération de 5.000,00 € HT. L'objet des dépenses autorisées dans le cadre de cette délégation concerne exclusivement les travaux de plomberie, de débouchage de canalisations, de passage de caméra pour vérifier si une canalisation est cassée, travaux de zinguerie, de couverture ou les travaux liés à des reprises en sous-cœuvre de structures porteuses ou travaux consécutifs à des dangers de chute de pierre en façade ou de chute de volet, les travaux nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (chauffage collectif, ascenseur, interphone, digicode, porte d'immeuble ou de garage). Il sera rendu compte de cette délégation lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le Syndic procédera dès la commande à un appel de fonds nécessaire aux paiements des travaux objets du présent mandat.

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

7. Décision de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat de copropriété

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que :

- Le Syndicat des copropriétaires est composé au maximum de quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

- Le Syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 Janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière à hauteur de 9.000.000 € délivrée par GALIAN, 89, rue de la Boétie 75008 PARIS,

Dispense le Syndic de l'obligation d'ouverture du compte bancaire ou postal séparé et autorise, en conséquence, le Syndic à verser les fonds du Syndicat sur le compte unique ouvert au nom du cabinet et à percevoir les éventuels produits financiers y afférents et reconnaît que le Syndic supportera l'ensemble des frais et charges inhérents à ce compte. Un sous-compte devra cependant être obligatoirement ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires. Cette dispense est valable jusqu'au .

Ont voté pour : 3 / 4 copropriétaires représentant 780 / 1 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.1.

MC

JW

8. Procédure de saisie immobilière

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale autorise son Syndic en exercice, assisté de l'avocat de son choix, dans les conditions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, aux fins d'engager au nom du syndicat des copropriétaires, une procédure de saisie immobilière en vue de la vente sur adjudication du lot n°3 appartenant à la succession de Melle DE FAUTEREAU-VASSEL.

Le syndic de copropriété précise aux copropriétaires que le syndicat des copropriétaires devra faire l'avance de frais de procédure de saisie immobilière et, qu'en cas d'absence d'adjudication lors de l'audience, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire et devra consigner le montant de la mise à prix.

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

9. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Suite à la résolution n°8 relative au vote de la saisie immobilière des biens de la succession de Melle DE FAUTEREAU-VASSEL, les copropriétaires proposent que la mise à prix soit fixée à la somme de 22000 €.

Le montant des sommes estimées définitivement perdues au sens du compte 491 de l'état financier du syndicat des copropriétaires, tel qu'entendu par le décret du 14 mars 2005, complété par l'arrêté du 15 mars 2005, s'élève à 60 000 €

Ont voté pour : 3 / 3 copropriétaires représentant 780 / 780 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

DW

DW

A 12H00 ,
Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

LE PRESIDENT
M CASTANDET



LE(S) SCRUTATEUR(S)
Mme COHEN Marlène



LE SECRETAIRE
Durrell NGOUBILI



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

"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."

La contestation de la décision ne se fait pas par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette opposition devra être faite 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.

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

"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 matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049,00 €, lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."