

CABINET BALZANO

SYNDIC DE COPROPRIETE - ADMINISTRATEUR DE BIENS - TRANSACTIONS IMMOBILIERES

75/77, rue du Père Coirentin à PARIS (75014)

Service Gestion : 01 45 40 66 99 - Services Comptables: 01 45 40 90 66

**IMMEUBLE 267/ 75 ASSOMPT.
75 RUE DE L'ASSOMPTION**

75016 PARIS

Paris , le 19 mars 2018

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le 06/03/2018, à 18h 30, les copropriétaires de l'immeuble situé :
75 RUE DE L'ASSOMPTION à PARIS,
régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis :
SALLE SAINTE GENEVIEVE Fond de la Cour - 90, rue de l'Assomption - 75016 PARIS,
pour y tenir une Assemblée Générale afin de statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- 1 : Désignation du Président de séance
- 2 : Désignation du 1er Assesseur
- 3 : Désignation du 2ème Assesseur
- 4 : Désignation du Secrétaire de séance
- 5 : Approbation des comptes du dernier exercice clos
- 6 : Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours
- 7 : Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice
- 8 : Election du Syndic - Rémunération - Mandat au président de séance pour la signature du mandat de gestion
- 9 : Election des membres du Conseil Syndical
- 10 : Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété
- 11 : Montant des marchés au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

12 : Montant des marchés au delà duquel une mise en concurrence est obligatoire

13 : Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

14 : Décision à prendre concernant l'installation d'un ascenseur extérieur type EPMR

14 1 : Honoraires du cabinet Balzano

14 2 : Financement des travaux

14 3 : Délégation à donner au syndic pour le choix de l'entreprise exécutante

14 4 : Autorisation au Syndic pour établir un dossier de prêt collectif

15 : Questions diverses

Le syndic constate que :

Sont présents ou représentés : 4607 tantièmes sur 10000

*Sont absents ou non représentés : 5393 tantièmes sur 10000
suivant le détail conforme à la feuille de présence :*

AGOSTINI	16
AL JANDALI / AL RIFAI	176
ALBERT	105
ASSOMPTION SCI	412
AYRIVIE	50
BEJJANI	159
BENJAMIN JILL	178
BIDAUT	93
BOUCHET	15
BRAMI	28
CELAU PARIS ASSOMPTION	55
CHOGNARD	12
CHOUTY	16
CORNILLE	105
DE GEFFRIER Indivision	162
DE LANGLADE Indivision	113
DE LANGLADE Bernard	12
DE LANGLADE Laurence	16
DESNOYER	50
DOMAIN Succession	174
DOS SANTOS	12
EDERY	179
FLIPO-LE CEDRE BLEU	177
FORISSIER-AUDOUX	55
HAASE	170
HALBRON	177
HEES FOURES	93
JOSSE	15
LE VERGER	177
LIBAULT DE LA CHEVASNERIE	65
M'NEBHI	105
M'BARK	178
MAGRO	177
MALAKOFF PG Société	50
MARCOLLA	12
MATHIVAT	93
MEIJER	174
MOLARO	50
NGUYEN	180

PAUGUINES SCI	93
PELLERIN	50
PERRIN-LADREYT	100
PIEKARSKI	12
PONL Société Civile	93
PRADEL	108
RAYMOND	109
SAINT MARC Hubert	177
SAINT MARC Marie-Hélène	55
SAINT MAXENT COURQUIN	93
SCHNOCK	50
SHI LEI	163
SIMON DE KERGUNIC	16
VARENNES	15
VINATORU	80
WASSAY	93

RESOLUTIONS

Il est procédé à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

Résolution 1 : Désignation du Président de séance

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Il est fait appel à candidature. Se porte candidat :

Il est procédé au vote sur la candidature de **Monsieur DURAN**

Monsieur DURAN est désigné Président de séance par l'assemblée générale.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 2 : Désignation du 1er Assesseur

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Il est fait appel à candidature. Se porte candidat :

Il est procédé au vote sur la candidature de **Monsieur TOLOT**

Monsieur TOLOT est désigné 1er assesseur par l'assemblée générale.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 3 : Désignation du 2ème Assesneur

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Il est fait appel à candidature. Se porte candidat :

Il est procédé au vote sur la candidature de **Monsieur TULOU**

Monsieur TULOU est désigné 2ème assesneur par l'assemblée générale.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 4 : Désignation du Secrétaire de séance

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée général désigne **Monsieur GESLIN** représentant BALZANO en qualité de secrétaire de séance.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 5 : Approbation des comptes du dernier exercice clos

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Après avoir pris connaissance des annexes comptables réglementaires jointes la convocation de la présente assemblée ainsi que du relevé détaillé des dépenses du dernier exercice clos, l'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos se sont élevées à **173.547,53 €** et montant de la trésorerie à la date de clôture de l'exercice était de **90.135,45 €**.

Ces comptes seront répartis après approbation.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 6 : Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée générale fixe à **185.000,00 €** le montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours, et ce, suivant la ventilation figurant sur l'annexe comptable n° 3 jointe à la convocation de la présente assemblée.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 7 : Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée fixe à **185.000,00 €** le montant du budget prévisionnel 2018/2019, et ce, suivant la ventilation figurant sur l'annexe comptable n° 3 jointe à la convocation de la présente assemblée, étant précisé que ce budget pourra être soit confirmé, soit rectifié en cas de nécessité par l'assemblée générale de l'an prochain.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 8 : Election du Syndic - Rémunération - Mandat au président de séance pour la signature du mandat de gestion

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision et en avoir délibéré, désigne le cabinet Balzano en qualité de syndic. Le mandat de gestion entrera en vigueur ce jour pour se terminer le **30/03/2019** ou le jour de l'assemblée qui devra statuer sur les comptes de l'exercice clos au **30/09/2018** ou jusqu'au jour de l'assemblée générale se tenant sur deuxième convocation au cas où la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 nécessaire à la désignation du syndic lors que de l'assemblée générale ordinaire, n'aurait pas été obtenue.

Les honoraires de base pour l'exercice comptable en cours sont fixés à **12.333,33 € HT** soit **14.800,00 € TTC**, et ce, conformément à la proposition de contrat joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour la signature du mandat de gestion.

Pour 4607/10000

Contre 0/10000

Abstention..... 0/10000

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 9 : Election des membres du Conseil Syndical

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Préalablement au vote, il est fait appel à candidature. Se portent candidats :

L'assemblée désigne **Monsieur BODARD** en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour, et ce, jusqu'à la date de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Pour 4607/10000

Contre 0/10000

Abstention..... 0/10000

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Préalablement au vote, il est fait appel à candidature. Se portent candidats :

L'assemblée désigne **Monsieur DURAN** en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour, et ce, jusqu'à la date de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Pour 4607/10000

Contre 0/10000

Abstention..... 0/10000

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 10 : Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété
Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront, entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ordinaire, consulter les pièces justificatives de charges de copropriété en prenant au préalable rendez-vous avec le service comptable du Cabinet Balzano.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 11 : Montant des marchés au de la duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée fixe à 2.500,00 € TTC le montant maximal de chacun des marchés au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Pour 4607/10000
Contre 0/10000
Abstention..... 0/10000

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour 4607/4607
Contre 0/4607
Abstention..... 0/4607
La résolution est adoptée.

Résolution 12 : Montant des marchés au de la duquel une mise en concurrence est obligatoire

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'Assemblée fixe à 2.000,00 € TTC le montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour 4607/10000
Contre 0/10000
Abstention..... 0/1000

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour 4607/4607
Contre 0/4607
Abstention..... 0/4607
La résolution est adoptée.

Résolution 13 : Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 7.000,00 € TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

Pour 4607/10000

Contre 0/1000

Abstention..... 0/1000

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée.

Résolution 14 : Décision à prendre concernant l'installation d'un ascenseur extérieur type EPMR
Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Afin de réduire la pénibilité que rencontrent de nombreux résidents à devoir emprunter nécessairement des escaliers extérieurs devant l'entrée de l'immeuble, l'assemblée générale décide de faire installer un élévateur pour personnes à mobilité réduite (EPMR).

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du descriptif joint en annexe, décide par conséquent l'installation de cet équipement pour un montant de 35.976,87 € TTC suivant le devis de l'entreprise SIETRAM ASCENSEURS.

Le montant du contrat de maintenance annuel s'élève à 685,75 € TTC.

Pour 3610/10000

Contre 582/10000

MME DUVET (173) – M. MME GOSSAY (174) – STE MARGEAC (60) – MELLE VALBRET (175)

Abstention..... 415/10000
M. MME DELPORTE OU THONNET (157) – M. MME LANIEZ (98) – MELLE MOYSES (55) – IND VANDEVYVER (105)

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour 4025/4607

Contre..... 582/4607
MME DUVET (173) – M. MME GOSSAY (174) – STE MARGEAC (60) – MELLE VALBRET (175)

Abstention..... 415/4607
M. MME DELPORTE OU THONNET (157) – M. MME LANIEZ (98) – MELLE MOYSES (55) – IND VANDEVYVER (105)

La résolution est adoptée.

Résolution 14 1 : Honoraires du cabinet Balzano
Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Les honoraires du cabinet Balzano pour la gestion financière comptable et la délégation de maîtrise d'ouvrage sont fixés à 1.800,00 € HT soit 2.160,00 € TTC.

Pour 4607/4607

Contre..... 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée

Résolution 14 2 : Financement des travaux
Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'assemblée décide de financer ces travaux au moyen de 2 appels de fonds égaux qui seront exigibles le : 1er juillet 2018 - 1er octobre 2018, complétés de la somme d'un montant de 10.000,00 € prélevée sur les provisions du fond ALUR.

Pour 4432/4607

Contre 175/4607
MELLE VALBRET (175)

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée

**Résolution 14 3 : Délégation à donner au syndic pour le choix de l'entreprise
exécutante**

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

Conformément à l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée délègue au syndic, après avoir procédé à une consultation d'un moins deux entreprises, tous pouvoirs pour le choix de l'entreprise exécutante dans la limite d'un montant maximum de 35.976,87 € TTC, étant précisé que le syndic recueillera au préalable l'avis du conseil syndical.

Pour 4607/10000

Contre 0/10000

Abstention..... 0/10000

L'assemblée générale constatant que la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le vote a recueilli plus du tiers de votes favorables, décide de passer immédiatement à un deuxième vote à la majorité de l'article 25-1 (majorité simple)

Pour4607/4607

Contre 0/4607

Abstention 0/4607

La résolution est adoptée

**Résolution 14 4 : Autorisation au Syndic pour établir un dossier de prêt
collectif**

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

L'Assemblée Générale confère au syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

=> recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au Syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification au Syndic doit intervenir après le vote de l'assemblée générale de l'opération financée dans le délai de deux mois maximum à compter de :

- la notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants

- la tenue de l'assemblée générale, pour les autres copropriétaires.

=> solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,

=> accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale,

=> exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du Syndicat,

=> souscrire un contrat de cautionnement auprès de la Société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

Pour 4607/4607

Contre 0/4607

Abstention..... 0/4607

La résolution est adoptée

Résolution 15 : Questions diverses

Total Tantièmes : 10000 Total des Présents : 4607

- Information sur les deux procédures (BAUDINO C/ THISSE et MAUCLAIR C/ DOMAIN)
- Une autorisation de principe est donnée à Madame SALHI pour l'installation d'un raccordement électrique sur son emplacement de parking et ce, sous réserve que le projet soit validé par le Syndic et le Conseil Syndical
- Il est demandé à ce que soit étudié la possibilité d'installation d'un système d'éclairage avec détection de présence à l'extérieur entre les deux bâtiments.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00.

Article 42 :

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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (L. 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 ».

(L. 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 manière dilatoire ou abusive est de 1.000 F à 20.000 F (150 à 3.000 €) lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Bon pour extrait conforme

P O

Pascal COCHARD
Directeur Général du Cabinet Balzano