

▲ SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

▲ EXPERTS IMMOBILIERS

▲ TRANSACTIONS

ADMINISTRATEURS DE BIENS DEPUIS 1919

Réf. Syndic 66004

Pour trouver une de nos agences : cabinetmasson.fr

Notifié le 5 Avril 2019

Paris, le Lundi 18 mars 2019

**COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE
GENERALE ANNUELLE**

Les copropriétaires de l'immeuble sis

**19 RUE VANEAU
75007 PARIS**

sur convocation adressée par le Cabinet MASSON par voie de lettres recommandées avec A.R.,
se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle

le LUNDI 18 MARS 2019 à 18h00

dans les bureaux du Monsieur MONTI

19 rue Vaneau
RDC sur cour
75007 Paris

La feuille d'émargement fait apparaître le résultat suivant :

Copropriétaires présents :

Copropriétaires représentés :

Copropriétaires absents :

Les copropriétaires présents ou représentés totalisant **4930/10 622èmes**, et 16 copropriétaires présents ou représentés sur 38 copropriétaires convoqués, l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour indiqué ci-dessous :

- 1.1 Nomination du Président de séance,
- 1.2 Nomination d'un scrutateur,
- 1.3 Nomination du Secrétaire de séance,
- 2.1 Rapport d'activité du Conseil Syndical,
- 2.2 Désignation des Membres du Conseil Syndical et fixation de la durée de leur mandat,
- 2.3 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire,
- 3.1 Approbation des comptes de l'immeuble, et de leur répartition, du 01/01/2018 au 31/12/2018,
- 3.2 Quitus à donner de sa gestion au Cabinet MASSON pour l'exercice comptable du 01/01/2018 au 31/12/2018,
- 3.3 Mode de consultation des pièces comptables (Article 9-1 du Décret du 9 Mai 1967),
- 4.1 Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire,
- 4.2 Vote du Budget prévisionnel année (2020),
- 4.3 Modalités d'exigibilité des dépenses Hors Budget,
- 4.4 Vote de l'avance de trésorerie permanente,

W

- 5.1 Nomination du syndic : renouvellement du mandat de syndic de la S.A. CABINET MASSON,
- 5.2 Approbation de la rémunération du Syndic,
- 6 - INFORMATIONS RELATIVES AUX PROCEDURES EN COURS,
- 7 - TRAVAUX PEINTURE HALL ENTREE,
- 8 - BATIMENT A : PEINTURE CAGE ESCALIER,
- 9 - BATIMENT C : DESORDRES PIGNON,
- 10 - BATIMENT C : RETABLISSEMENT CODE ACCES BATIMENT,
- 11 - BATIMENT C + D : TRAVAUX RAVALEMENT MUR PIGNON ESCALIER 2EME COUR.

PROCES-VERBAL

1/ - Présidence - Scrutateur - Secrétaire de séance Répartition 01 - TANTIEMES GENERAUX

1 - Nomination du Président de séance (majorité Article 24)

2 - Nomination du (des) Scrutateur(s) (majorité Article 24)

Pas de Scrutateur de Séance

3 - Nomination du Secrétaire de séance (majorité Article 24)

Monsieur Antoine MOTEL, représentant de la S.A. CABINET MASSON, est élu Secrétaire de séance.

Cette Décision est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

2/ - CONSEIL SYNDICAL Répartition 01 - TANTIEMES GENERAUX

1 - Rapport d'activité du Conseil Syndical : sur les actions engagées en cours d'année, sur la réalisation des travaux pour lesquels il a été consulté et sur l'exécution des travaux votés en assemblée, etc... (Cette question ne fait l'objet d'aucun vote).

2 - Désignation des Membres du Conseil Syndical et fixation de la durée de leur mandat (majorité Article 25)

Madame VANDEMEULEBROUCKE est élue au conseil syndical.

4 - Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (majorité Article 25)

Après en avoir délibéré, l'assemblée vote un montant de **1 000,00 € TTC** à partir duquel **le syndic doit consulter et obtenir l'autorisation des membres du conseil syndical** pour passer des marchés ou souscrire des contrats au nom du syndicat des copropriétaires, sauf urgence (montant proposé identique à celui voté lors des précédentes assemblées).

Cette décision est ADOPTÉE à la MAJORITE des tantièmes des copropriétaires concernés présents et représentés selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3/ - COMPTES - QUITUS - VERIFICATION FACTURES
Répartition 01 - TANTIEMES GENERAUX

1 - Approbation des comptes de l'immeuble, et de leur répartition, du 01/01/2018 au 31/12/2018 (majorité Article 24)

Après en avoir délibéré, **l'assemblée approuve les comptes de l'immeuble et leur répartition, du 01/01/2018 au 31/12/2018**, suivant le relevé de dépenses établi par la S.A. Cabinet MASSON et joint à la convocation d'assemblée.

Il est demandé la copie de la facture ABSA de fourniture de produits d'entretien d'un montant de 949,40 € TTC.
L'assemblée s'interroge sur le montant de la facture d'électricité Services généraux dont le montant a doublé sur les deux dernières années.

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

2 - Quitus à donner de sa gestion au Cabinet MASSON pour l'exercice comptable du 01/01/2018 au 31/12/2018 (majorité Article 24)

Après en avoir délibéré, **l'assemblée donne quitus de sa gestion à la S.A. Cabinet MASSON pour l'année 2018.**

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

3 - Mode de consultation des pièces comptables (Article 9-1 du Décret du 9 Mai 1967) (majorité Article 24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée **renouvelle les modalités de consultation des pièces comptables de l'immeuble** qui seront adressées pour vérification, avant la prochaine assemblée générale, à Madame MAS, membre du conseil syndical. En conséquence, ces pièces comptables ne seront disponibles pour consultation dans nos bureaux, qu'après rendez-vous pris à ce sujet.

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

4/ - MONTANTS MARCHÉS - BUDGET - AVANCE TRESORERIE - DEPENSES - FONDS TRAVAUX
Répartition 01 - TANTIEMES GENERAUX

1 - Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (majorité Article 25)

Après en avoir délibéré, **l'assemblée décide de maintenir à 3 000,00 € TTC pour l'année 2019**, le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf urgence.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale constate que la décision proposée ne recueille pas la majorité de l'article 25

mais que ce projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Conformément à l'article 25.1, l'assemblée procède immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

Cette décision est **ADOPTÉE** à la **MAJORITE** des tantièmes des copropriétaires concernés présents et représentés selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

2 - Vote du budget prévisionnel année 2020 (majorité Article 24).

Après en avoir délibéré, l'assemblée vote le **BUDGET PREVISIONNEL** des dépenses de l'immeuble estimé pour l'année **2020** à un montant de **59 300,00 €** (Budget 2019 : 58 000,00 €).

Ce budget donnera lieu à 4 appels provisionnels équivalents d'un montant de **14 825,00 €** appelés au début de chaque trimestre civil (soit le 1er Janvier, le 1er Avril, le 1er Juillet et le 1er Octobre de chaque année).

La provision **FONDS DE TRAVAUX Loi ALUR** (d'un montant actuel de 5 700,00 €), équivalente à **5%** du montant du Budget prévisionnel annuel et appelée par quart en même temps que les appels provisionnels de charges, sera donc :

- pour l'année **2019** d'un montant de **2 900,00 €** (Budget prévisionnel 2019 : 58 000,00 €), ce qui portera le montant global du fonds de Travaux Loi ALUR à la fin de l'année 2019 à la somme de **8 600 €**.
- pour l'année **2020** d'un montant de **2 965,00 €** (Budget prévisionnel 2020 : 59 300,00 €), ce qui portera le montant global du fonds de Travaux Loi ALUR à la fin de l'année 2020 à la somme de **11.565,00 €**.

Conformément à l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée est informée du placement de ces fonds sur un Livret A, entièrement défiscalisé, et de l'affectation des produits financiers générés (Intérêts) sur le compte travaux (A défaut, ces intérêts viendraient en compensation des charges).

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

3 - Modalités d'exigibilité des dépenses Hors Budget (Information)

Les copropriétaires prennent acte **qu'en cas de dépenses urgentes non prévues au budget et survenant en cours d'année, celles-ci feront l'objet d'un appel de fonds spécifique.**

4 - Vote de l'avance de trésorerie permanente (majorité Article 24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée vote l'**AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE** dont le montant reste fixé à la somme de **8 000,00 €**.

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

5/ - MANDAT DE SYNDIC
Répartition 01 - TANTIEMES GENERAUX

1 - Nomination du syndic : renouvellement du mandat de syndic de la S.A. CABINET MASSON (majorité Article 25)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale nomme la **S.A. CABINET MASSON** en qualité de syndic de l'immeuble du Lundi 18 mars 2019 (date de cette assemblée), au 30 Juin **2020**, soit pour une **durée de 1 an**.

Cette décision est ADOPTÉE à la MAJORITE des tantièmes des copropriétaires concernés présents et représentés selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

2 - Approbation de la rémunération du Syndic (majorité Article 25)

Les copropriétaires votent sur la proposition de décision suivante :

Après en avoir délibéré, **l'assemblée approuve** le détail des honoraires des prestations particulières figurant dans le contrat de syndic joint à la convocation ainsi que le **montant des Honoraires de Gestion courante du Cabinet MASSON** qui est fixé à la somme de **9 639,22 € TTC pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019,**

L'assemblée désigne _____ agissant en qualité de Président de Séance, pour signer au nom du syndicat, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Cette décision est ADOPTÉE à la MAJORITE des tantièmes des copropriétaires concernés présents et représentés selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

6/ - INFORMATIONS RELATIVES AUX PROCEDURES EN COURS
Article 55 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965

- SCP c/ :

Assignation en référé délivrée le 1er Août 2016 par _____ à l'encontre, du Syndicat des copropriétaires du 21 VANEAU, de M. Mme LOY, propriétaires voisins au 21, et du syndicat des copropriétaires du 19 VANEAU, en vue d'obtenir la nomination d'un expert judiciaire au sujet de désordres affectant son appartement au niveau du mur mitoyen du 21 VANEAU (pour la partie intéressant l'immeuble).

Ordonnance de Référé du 6 Décembre 2016 désignant Madame EDMOND, en qualité d'expert ayant pour mission de donner son avis sur l'ensemble des désordres affectant l'appartement de _____

Première réunion d'expertise, le Vendredi 21 Avril 2017.
Opérations d'expertise toujours en cours.

AFFAIRE EN COURS



7/ - TRAVAUX PEINTURE HALL ENTREE
Répartition 01 - TANTIEMES GENERAUX (majorité Article 24)

Après discussion, **les copropriétaires participant aux tantièmes GENERAUX votent une enveloppe de travaux d'un montant de 15.000,00 € TTC** Hors Honoraires de Gestion, en vue de la **réalisation des travaux de rénovation du Hall d'entrée**

Ces travaux comprendront :

- la **réfection du sol (actuellemen carrelage en ciment) ;**
- la **réfection de l'éclairage ;**
- les **travaux de peinture des murs et plafonds.**

Les copropriétaires participant à cette dépense mandatent les membres du Conseil syndical, assistés du Syndic, qui donneront leur accord à l'exécution des travaux suivant le devis le mieux-disant qui leur sera présenté et dans le cadre du montant de l'enveloppe votée.

Ces travaux seront financés :

- au moyen de la **provision Travaux Loi ALUR** à hauteur d'un montant de **5 700,00 €**
- pour le solde au moyen de 3 appels de fonds concomitants avec ceux des travaux de la cage d'escalier soit :
 - **30% du montant des travaux le 30/06/2019,**
 - **40% du montant des travaux le 30/09/2019,**
 - **30% du montant des travaux le 30/11/2019.**

Le montant des honoraires Syndic de gestion comptable sera de **2,65% HT** sur les montants HT des travaux.

Cette décision est ADOPTEE à la MAJORITE des tantièmes des copropriétaires concernés présents et représentés selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

8/ - BATIMENT A : PEINTURE CAGE ESCALIER
Répartition 02 - TANTIEMES BATIMENT A (majorité Article 24)

Après discussion, **les copropriétaires participant aux tantièmes BATIMENT A votent une enveloppe de travaux d'un montant de 32.000,00 € TTC** Hors Honoraires de Gestion, en vue de la **réalisation des travaux de rénovation de l'escalier A.**

Ces travaux comprendront :

- la **vérification de la conformité de l'installation électrique services généraux,**
- le **remplacement des plafonniers sur les paliers (avec ou sans détecteurs de présence)**
- la **peinture des plafonds et murs de la cage d'escalier,**
- la **reprise du sol dernier étage (tomettes) et l'éventuelle pose d'un tapis à ce niveau.**

Les copropriétaires participant à cette dépense mandatent les membres du Conseil syndical, assistés du Syndic, qui donneront leur accord à l'exécution des travaux suivant le devis le mieux-disant qui leur sera présenté et dans le cadre du montant de l'enveloppe votée.

Ces travaux seront financés au moyen d'appels de fonds dont le détail figure ci-dessous :

- **30% du montant des travaux le 30/06/2019,**
- **40% du montant des travaux le 30/09/2019,**
- **30% du montant des travaux le 30/11/2019.**

Le montant des honoraires Syndic de gestion comptable sera de **2,65% HT** sur les montants HT des travaux.

Cette Décision est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

9/ - BATIMENT C : DESORDRES PIGNON
Répartition 07 - TANTIEMES BATIMENT C (majorité Article 24)

Après avoir pris connaissance du rapport du Cabinet ARTXIA joint à la convocation, et après discussion, **les copropriétaires participant aux tantièmes BATIMENT C décident de confier au cabinet ARTEXIA l'élaboration d'un descriptif des travaux nécessaires à la reprise du mur pignon et d'un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises suivant**

proposition d'Honoraires jointe à la convocation d'un montant de **2 880,00 € TTC**, ainsi qu'une **enveloppe complémentaire de 2 000,00 €** pour éventuelle expertise complémentaire, en cas de besoin.

Il est à noter que cette étude englobera également la réfection du mur pignon donnant sur l'arrière de l'escalier de la 2ème cour.

Ces travaux seront financés au moyen d'un appel de fonds à la date du 30/09/2019.

Le montant des honoraires Syndic de gestion comptable sera de **2,65% HT** sur les montants HT des travaux.

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

10/ - BATIMENT C : RETABLISSEMENT CODE ACCES BATIMENT
Répartition 07 - TANTIEMES BATIMENT C (majorité Article 24)

Les copropriétaires votent sur la proposition de décision suivante :

Après en avoir délibéré, les copropriétaires participant aux tantièmes **BATIMENT C** votent une enveloppe de travaux d'un montant de **1 500,00 € TTC** en vue de la réparation/remplacement du Digicode/gâche électrique sur la porte d'accès aux escaliers du **Bâtiment C**. Le montant de cette dépense figurera dans les charges d'entretien courantes de l'immeuble arrêtées au 31/12/2019.

S'abstient : 0/5973

Votent Contre : 5973/5973

Vote Pour : 0/5973

La majorité nécessaire à la validité du vote de cette question, soit la majorité des tantièmes des copropriétaires présents et représentés selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, n'étant pas atteint, la décision proposée est **REJETÉE**.

11/ - BATIMENT C + D : TRAVAUX RAVALEMENT MUR PIGNON ESCALIER 2EME COUR
Répartition 04 - TANTIEMES BATIMENT C + D (majorité Article 24)

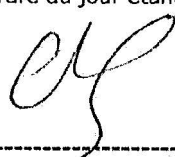
Après avoir pris connaissance du rapport du Cabinet ARTXIA joint à la convocation, et après discussion, les copropriétaires participant aux tantièmes **BATIMENT C+D** décident de confier au cabinet **ARTEXIA** l'élaboration d'un descriptif des travaux et d'un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises, suivant proposition d'Honoraires jointe à la convocation d'un montant de **2 880,00 € TTC** englobant également l'étude de reprise du mur pignon du **Bâtiment C**.

Le montant de cette étude figurera dans les charges courantes d'entretien de l'immeuble arrêtées au 31/12/2019.

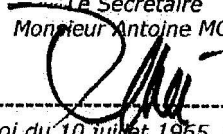
Cette Décision est **ADOPTÉE** à l'**UNANIMITÉ** des copropriétaires présents ou représentés.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50.

La Présidente



Le Secrétaire
Monsieur Antoine MOTEL



ARTICLE 42 : Il est rappelé aux copropriétaires qu'aux termes de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour but 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.

Enfin, il est rappelé que toute action en contestation de la validité des décisions prises s'effectue non pas par lettre recommandée, mais par assignation devant le TGI du lieu de situation de l'immeuble.

