

**SYNDIC DE COPROPRIETES**

**GESTION LOCATIVE**

DU LUNDI AU JEUDI 9H-13H/14H-17H30

LE VENDREDI 9H-13H/14H-16H

TÉL : 01 75 77 47 50 - FAX : 09 55 15 76 45

EMAIL : SYNDIC@CABINET-LEMARCHAND.COM



3, RUE LAROCHELLE 75014 PARIS - [WWW.CABINET-LEMARCHAND.COM](http://WWW.CABINET-LEMARCHAND.COM)

**TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

DU MARDI AU VENDREDI 9H30-12H30/14H-19H

LE SAMEDI 9H30-12H30/14H-18H

TÉL : 01 43 22 65 59

EMAIL : TRANSACTIONS@CABINET-LEMARCHAND.COM

**Immeuble 0055**

**67 RUE DES MEUNIERS**

**75012 PARIS**

**Destinataire**

**Paris, le 22 mai 2019**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Madame, Monsieur,

L'an deux mille dix-neuf, en notre qualité de syndic de la résidence nous vous remercions de considérer la présente comme la notification des décisions prises à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Mercredi 15 Mai 2019**

Le Mercredi 15 Mai 2019 à 19h00, les membres du syndicat des copropriétaires de la Résidence :

**67 RUE DES MEUNIERS**

**75012 PARIS**

se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE

**A LA PAROISSE SAINT-ELOI  
3 Place Maurice de Fontenay  
Salle Pivoine  
75012 PARIS**

sur convocation régulière adressée à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

## 1 ELECTION DU BUREAU

### 1-1 Election du président : Monsieur SENNELIER

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme président de séance :

Monsieur SENNELIER

23/50 Présents ou Représentés soit 527/1014

#### **Récapitulatif du vote**

527/527 ..... Voix 'POUR' (23)

0/527 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 1-2 Election d'une scrutatrice : Madame PACROS

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme scrutatrice :

Madame PACROS

23/50 Présents ou Représentés soit 527/1014

#### **Récapitulatif du vote**

527/527 ..... Voix 'POUR' (23)

0/527 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**1-3 Election du secrétaire : Monsieur CALEECHURN - CABINET LEMARCHAND**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme secrétaire de séance :

Monsieur CALEECHURN - CABINET LEMARCHAND

23/50 Présents ou Représentés soit 527/1014

**Récapitulatif du vote**

527/527 ..... Voix 'POUR' (23)

0/527 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, et qu'il certifie exacte, que :

Il est déposé sur le bureau, la feuille de présence, un exemplaire de la convocation adressé à chacun des membres du syndicat et les récépissés délivrés par la poste, les pouvoirs, le règlement de copropriété et le registre des procès-verbaux, divers documents.

**Sont PRESENTS ou REPRESENTEES**

Mr MME CARPENTIER ELIE ET VERONIQUE	30	Mme CHARDON SYLVIE	20
Mr DROUIN DANIEL	32	Mlle GAUTHIER MARIE-PIERRE	17
Indiv. GOUVET/GROSJEAN	30	Mr MME GUILLARD PHILIPPE	21
Mr GUTTMANN JULIEN	18	Sté HDN MOBAREK	14
Mme LAROUSSE NOELLE	30	Mlle LAVIGNE JOSIANE	42
Mlle LEMAITRE PASCALE	18	Mr MME LIDOVE	20
Mme LIMON FLORENCE	21	Mlle LORIDANT ANNE-CLAIREE	17
Mme MARGIER FRANCOISE	20	Mme PACROS CHRISTIANE	21
Mme PELTIER MIREILLE	27	Indiv. PEROLARI/TARUCHI	17
Mme QUINTIN JESSICA	28	Mr SENNELIER JACQUES	21
Mr Mel SILVEIRA OU BENDJENNI	21	Mlle VERMEERSCH IRENE	21
Mme VILLOTTE NICOLE	21		

Soit 23 copropriétaires totalisant 527/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

**Sont ABSENTS et non REPRESENTEES**

Mr MME AIDAN MARCEL ET FABIENNE	20	Mr BORIE PHILIPPE	18
Mr BRUNEAU GERARD	9	Mme BRUNIES MARIE LOUISE	21
Mlle COL MARIE-HELENE	13	Mr DUMINI JEAN CLAUDE	18
Mr MME EL HAJJAM MOHAMMED	17	Mr MME FILS ROGER ET DENISE	21
Mme FLUSIN ANGELE	21	Mme GAUDRY LUDIVINE	20
Mr GEFFRAULT PIERRE	20	Mme GUILLAUME STEPHANIE	9
Mr GUILLEN AUGUSTE	21	Mr KULAWINSKI ROBERT	21
Mr LAURENT GILLES	9	Mr MME LEBRUN JEAN	19
Mr LEGALLET GUY	13	Mlle LEGER FLORENCE	21
Mme MAULINE SOMBRET	14	Mr MERIC DE BELLEFON GERARD	18
Mr MME MEZARD GERARD	18	Mr MICHELETTI NICOLAS	21
S.C.I. NOVIMMO II	17	Mr PEREZ ANTOINE	30
Mr MME PRAT LIONEL	18	Mlle RODRIGUEZ MARIA	20
Mr VAUDRY BERTRAND	20		

Soit 27 copropriétaires totalisant 487/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

**RECAPITULATIF**

**23 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 527 Voix**

**27 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 487 Voix**

Soit 50 copropriétaires pour 1014 Voix

**Est ENTREE en cours de séance**

Mlle LEGER FLORENCE ..... 21

Soit 1 copropriétaire totalisant 21/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

Le président constate que les majorités nécessaires aux délibérations sont atteintes et que l'assemblée peut donc valablement délibérer et prendre toutes décisions nécessaires.

Toutes explications ayant été données, le Président ouvre ensuite la séance à 19 heures 10 et soumet à l'assemblée générale les résolutions suivantes :

- 1 ELECTION DU BUREAU
- 1-1 ELECTION DU PRESIDENT
- 1-2 ELECTION DES SCRUTATEURS
- 1-3 ELECTION DU SECRETAIRE
- 2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL
- 3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018
- 4 QUITUS DE GESTION
- 5 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE SYNDIC
- 6 DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL
- 7 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2019 -
- 8 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2020 -

- 9 PROCEDURE SYNDICAT C/AGENCE DE LA MAIRIE -  
10 PROCEDURE SYNDICAT C/DOUSSET  
11 DECISION A PRENDRE A L'ENCONTRE D'EVENTUELS COPROPRIETAIRES DEBITEURS  
12 DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL  
13 PROCEDURE SYNDICAT C/ MR BRUNEAU - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -  
14 DOSSIER IMPAYES M. BRUNIES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -  
15 DOSSIER IMPAYES M. GUILLEN - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -  
16 CONSEIL SYNDICAL  
17 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR  
DUQUEL L'AVIS DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE  
18 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR  
DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE  
19 MONTANT DES MARCHES DES TRAVAUX ET CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR DUQUEL LA  
CONSULTATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EST RENDUE OBLIGATOIRE  
20 POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX BALCONS  
21 CONSTITUTION D'UN FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 58 DE  
LA LOI ALUR N° 2014-366 DU 24/03/2014  
22 BILAN FINANCIER DES REPARATIONS REALISEES EN 2018 SUR LA PORTE INTERIEURE ET  
EXTERIEURE - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -  
23 TRAVAUX PORTE ENTREE IMMEUBLE  
23-1 PRINCIPE DES TRAVAUX  
23-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE  
23-3 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX  
23-4 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS  
24 AGRANDISSEMENT DU LOCAL A POUBELLES  
24-1 PRINCIPE DES TRAVAUX  
24-2 FIXATION DU BUDGET  
24-3 DIRECTION ET SURVEILLANCE PAR UN ARCHITECTE  
24-4 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX  
24-5 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE  
24-6 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS  
25 TRAVAUX FACADE  
26 TRAVAUX DE SECURISATION  
26-1 PRINCIPE DES TRAVAUX  
26-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE  
26-3 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX  
26-4 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE  
26-5 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS  
27 DOSSIER FREE  
28 DEMANDE DE MME CARPENTIER  
29 NOUVELLE CONVENTION SINISTRES IMMEUBLES - INFORMATION NE NECESSITANT PAS DE  
VOTE -  
30 RESPECT DES CLAUSES DU REGLEMENT DE COPROPRIETE  
31 ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES - SORTIE DES CONTAINERS -  
32 QUESTIONS DIVERSES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -

## **2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée Générale prend acte des missions et actions effectuées par le Conseil Syndical depuis la précédente Assemblée Générale.

## **3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018**

Madame LEMAITRE et Monsieur SENNELIER font le rapport sur le pointage des pièces de dépenses auquel ils ont procédé.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve dans leur intégralité et sans réserve, les comptes pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires.

Le conseil syndical est nommé vérificateur comptable pour le prochain exercice.

Les pièces justificatives des charges de copropriété seront à la disposition des copropriétaires lors du rendez-vous annuel qui sera organisé par les vérificateurs comptables pour le pointage des pièces justificatives.

23/50 Présents ou Représentés soit 527/1014

### **Récapitulatif du vote**

527/527 ..... Voix 'POUR' (23)

0/527 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

## **4 QUITUS DE GESTION**

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic pour sa gestion durant l'exercice approuvant les comptes arrêtés au 31 décembre 2018.

23/50 Présents ou Représentés soit 527/1014

### **Récapitulatif du vote**

527/527 ..... Voix 'POUR' (23)

0/527 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

## **5 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE SYNDIC**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, renouvelle le mandat de la SARL Cabinet LEMARCHAND A & A, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° G5795 délivrée par la Préfecture de Police de PARIS et garantie par GALIAN (CGAIM) - 89, Rue de la Boétie- pour une année suivant contrat joint à la convocation et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur ce point, assemblée générale qui se tiendra au plus tard le 15 Mai 2020 pour un montant d'honoraires annuel de 9.809,17 € H.T. soit 11.771,00 € TTC.

Cette date ultime pourra être déplacée de deux mois si la convocation était impossible pour cause de force majeure (par exemple : grève de la distribution du courrier) ou si lors de la première assemblée générale réunie à cet effet, la décision n'est pas prise et si compte tenu des délais, une seconde assemblée générale devait se tenir après cette date.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale de 2020 est programmée pour la 2ème quinzaine de mai 2020.

23/50 Présents ou Représentés soit 527/1014

### **Récapitulatif du vote**

527/1014 ..... Voix 'POUR' (23)

0/1014 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

## **6 DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

23/50 Présents ou Représentés soit 527/1014

**S'est 'ABSTENU'**

Mr DROUIN DANIEL.....32

### **Récapitulatif du vote**

495/1014 .....	Voix 'POUR' (22)
0/1014 .....	Voix 'CONTRE' (0)
32/1014 .....	Voix 'ABSTENTION' (1)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

## **Entrée 19 heures 37 de :**

Mlle LEGER FLORENCE.....21

Soit 1 copropriétaire totalisant 21/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

## **7 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2019 -**

Le syndic fait un rapport sur la situation financière du syndicat.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic et le conseil syndical et est arrêté à la somme de 52.000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée conformément aux dispositions de l'article 14.1 de la loi du 10 juillet 1965.

**24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014**

**Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

**8 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL - ANNÉE 2020 -**

Le syndic fait un rapport sur la situation financière du syndicat.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic et le conseil syndical et est arrêté à la somme de 52.000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée conformément aux dispositions de l'article 14.1 de la loi du 10 juillet 1965.

**24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014**

**Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

**9 PROCEDURE SYNDICAT C/AGENCE DE LA MAIRIE -**

Après échange de vues, l'assemblée générale décide de ne pas engager une action contre la caisse de garantie et stoppe les diligences dans ce dossier.

Le compte de l'ancien syndic sera donc soldé avec les charges de l'année 2019 ainsi que les comptes travaux.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**A voté 'CONTRE'**

Mr GUTTMANN JULIEN.....18

**Récapitulatif du vote**

530/548 .....Voix 'POUR' (23)

18/548 .....Voix 'CONTRE' (1)

**Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés**

**10 PROCEDURE SYNDICAT C/DOUSSET**

L'assemblée générale ne mandate pas le syndic pour engager toute procédure judiciaire, au fond comme en référé, à l'encontre du cabinet DOUSSET et de la société GENERALI afin de demander leur condamnation au paiement des indemnités d'assurance dues au Syndicat des Copropriétaires en raison des dégâts des eaux survenus durant l'année 2016, ainsi que l'indemnisation du préjudice subi par le Syndicat des Copropriétaires en raison de l'absence de versement des fonds.

L'assemblée générale décide d'indemniser Monsieur LIDOVE à hauteur de 3.389,00 €. Cette indemnisation sera financée par les loyers FREE.

Monsieur LIDOVE s'engage à ne plus demander d'indemnisation au syndicat des copropriétaires et fera son affaire personnelle d'un éventuel coût supplémentaire suite à la régularisation des devis de 2016.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**A voté 'CONTRE'**

Mr GUTTMANN JULIEN.....18

**Récapitulatif du vote**

530/548 .....Voix 'POUR' (23)

18/548 .....Voix 'CONTRE' (1)

**Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés**

## **11 DECISION A PRENDRE A L'ENCONTRE D'EVENTUELS COPROPRIETAIRES DEBITEURS**

Il est rappelé aux copropriétaires que le paiement des charges doit s'effectuer au plus tard dans la quinzaine qui suit l'envoi de l'appel provisionnel, de l'appel de fonds travaux ou du compte annuel, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les appels de fonds correspondant au budget provisionnel sont exigibles le 1er de chaque trimestre de l'exercice.

A l'issue de ce délai, il sera adressé une lettre simple de relance, suivie huit jours plus tard d'une lettre recommandée avec accusé de réception, les frais engagés à cette occasion seront facturés au débiteur selon les prestations particulières du contrat joint à la convocation.

4/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

## **12 DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale, après échange de vues, est d'accord sur l'imputation de ces dépenses sur le compte de Monsieur BRUNEAU.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

### **13 PROCEDURE SYNDICAT C/ MR BRUNEAU - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Le syndic fait suivre le rapport de Maître GUEGAN, avocate, sur la longueur de la procédure de saisie immobilière dans ce dossier.

La procédure de saisie immobilière initialement envisagée a été suspendue dès lors qu'il a été décidé, en accord avec le conseil syndical, de diligenter une nouvelle action en recouvrement de charges afin d'obtenir un titre exécutoire pour les charges postérieures.

Cela étant, cette deuxième procédure en recouvrement de charges a été rendue impossible du fait de l'absence de pièces justificatives.

C'est la raison pour laquelle la procédure de saisie immobilière a été de nouveau conseillée : en effet le syndicat des copropriétaires bénéficie d'un super privilège qui lui permet, lors de la vente du bien, de recouvrer les sommes dues sans avoir à produire de pièces justificatives autre que les décomptes.

En raison des nombreuses discussions engagées à propos de cette procédure, nous avons attendu le feu vert du conseil syndical avant d'initier la saisie immobilière.

Le feu vert a été donné par courriel du 11 mars 2019.

Maître GUEGUAN confirme que la procédure de saisie immobilière a été lancée.

Cette procédure répond à des conditions de forme et délais stricts, et démarre dans un premier temps avec la signification et la publication au service de la publicité foncière d'un commandement de payer aux fins de saisie.

Dans un deuxième temps, le Tribunal sera saisi, et les autres créanciers seront invités à déclarer leur créance auprès du greffe.

Le Tribunal ordonnera ensuite la vente forcée du bien, ou bien la vente amiable si le débiteur saisi en fait la demande.

Une fois le bien vendu, le produit de la vente sera séquestré à la Caisse des dépôts et des consignations dans l'attente de la validation du projet de distribution par le Tribunal.

Maître GUEGAN précise que les frais préalables et nécessaires à la procédure de saisie immobilière seront avancés par le créancier poursuivant mais resteront, in fine, à la charge de l'adjudicataire.

Les copropriétaires en prennent acte.

**14 DOSSIER IMPAYES M. BRUNIES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Après mise en demeure infructueuse, une assignation a été délivrée à l'encontre de Mme BRUNIES au titre des charges impayées. L'affaire sera examinée à l'audience du 2 juillet 2019.

Les copropriétaires en prennent acte.

**15 DOSSIER IMPAYES M. GUILLEN - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Après mise en demeure infructueuse, une assignation a été délivrée à l'encontre de M. GUILLEN au titre des charges impayées. L'affaire a été plaidée à l'audience du 11 avril 2019. Le Jugement doit être rendu le 13 juin 2019.

Les copropriétaires en prennent acte.

**16 CONSEIL SYNDICAL**

**16/A ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Monsieur SENNELIER**

L'assemblée Générale, élit en qualité de membre du conseil syndical :

Monsieur SENNELIER

Ce mandat prendra fin au 15/05/2020.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/1014 ..... Voix 'POUR' (24)

0/1014 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**16/B ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame QUINTIN**

L'assemblée Générale, élit en qualité de membre du conseil syndical :

Madame QUINTIN

Ce mandat prendra fin au 15/05/2020.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/1014 ..... Voix 'POUR' (24)

0/1014 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**16/C ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Monsieur CARPENTIER**

L'assemblée Générale, élit en qualité de membre du conseil syndical :

Monsieur CARPENTIER

Ce mandat prendra fin au 15/05/2020.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/1014 ..... Voix 'POUR' (24)

0/1014 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**16/D ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Monsieur DROUIN**

L'assemblée Générale, élit en qualité de membre du conseil syndical :

Monsieur DROUIN

Ce mandat prendra fin au 15/05/2020.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/1014 ..... Voix 'POUR' (24)

0/1014 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**16/E ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame LEGER**

L'assemblée Générale, élit en qualité de membre du conseil syndical :

Madame LEGER

Ce mandat prendra fin au 15/05/2020.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/1014 ..... Voix 'POUR' (24)

0/1014 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**16/F ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame LAVIGNE**

L'assemblée Générale, élit en qualité de membre du conseil syndical :

Madame LAVIGNE

Ce mandat prendra fin au 15/05/2020.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/1014 .....	Voix 'POUR' (24)
0/1014 .....	Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**17 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR  
DUQUEL L'AVIS DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à la somme de 1.000,00 € H.T. le montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**A voté 'CONTRE'**

Mr GUTTMANN JULIEN.....	18
-------------------------	----

**Récapitulatif du vote**

530/1014 .....	Voix 'POUR' (23)
18/1014 .....	Voix 'CONTRE' (1)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**18 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1.500,00 € H.T. le montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du conseil syndical.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**A voté 'CONTRE'**

Mr GUTTMANN JULIEN.....18

**Récapitulatif du vote**

530/1014 .....Voix 'POUR' (23)

18/1014 .....Voix 'CONTRE' (1)

**Cette résolution est ADOPTEE**

**19 MONTANT DES MARCHES DES TRAVAUX ET CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 8.000,00 € H.T le montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel la consultation de l'assemblée générale est rendue obligatoire.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**A voté 'CONTRE'**

Mr GUTTMANN JULIEN.....18

**Récapitulatif du vote**

530/1014 .....Voix 'POUR' (23)

18/1014 .....Voix 'CONTRE' (1)

**Cette résolution est ADOPTEE**

## **20 POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX BALCONS**

Monsieur ZENONI, architecte, fait un rapport sur les travaux balcons.

L'assemblée générale demande d'envoyer au conseil syndical les attestations d'assurance de la société IDF.

Les copropriétaires en prennent acte.

## **21 CONSTITUTION D'UN FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 58 DE LA LOI ALUR N° 2014-366 DU 24/03/2014**

Conformément à l'article 58 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24/03/2014, la copropriété doit provisionner, à hauteur de 5% minimum du budget prévisionnel, un fonds de prévoyance travaux. A défaut, un diagnostic complet de la résidence doit être effectué afin de déterminer si des travaux importants sont nécessaires ou non dans les 10 années à venir, afin de dispenser éventuellement le Syndicat des Copropriétaires de réaliser ces travaux.

Les sommes qui seront versées au titre de ce fonds de prévoyance seront rattachées au lot et resteront acquises définitivement au syndicat des copropriétaires.

Elles ne donneront lieu à aucun remboursement par le syndicat au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Après délibération, l'assemblée générale décide de provisionner la somme de 2.600,00 € qui sera appelée en charges générales le 1er juillet 2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

### **Récapitulatif du vote**

548/1014 .....Voix 'POUR' (24)

0/1014 .....Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

Monsieur LIDOVE quitte la séance à 21 heures 59 et donne son pouvoir à Monsieur CARPENTIER.

**22 BILAN FINANCIER DES REPARATIONS REALISEES EN 2018 SUR LA PORTE INTERIEURE ET EXTERIEURE - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Le syndic informe les copropriétaires que les dépenses de l'année 2018 pour les réparations sur la porte d'entrée sur rue représentent un montant de 1.774,80 € TTC et pour la porte sas un montant de 709,50 € TTC.

Les copropriétaires en prennent acte.

**23 TRAVAUX PORTE ENTREE IMMEUBLE**

**23-1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des conditions essentielles et des devis de réalisation des travaux proposés et ayant entendu les explications du syndic décide de réaliser ces travaux.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**23-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE**

L'Assemblée générale après en avoir délibéré vote un budget de 10.000,00 € TTC pour effectuer des travaux sur les deux portes.

Le conseil syndical choisira le devis définitif.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### **23-3 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX**

Les honoraires du Syndic, pour la réalisation de ces travaux s'élèvent à 3% H.T. du montant TTC des travaux.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

#### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### **23-4 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS**

Le montant total des travaux est de 10.360,00 euros TTC, honoraires inclus.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que ces travaux seront répartis sur deux appels en charges communes générales. Ces appels seront réalisés selon l'échéancier suivant :

\* appel n°1 le 01/07/2019 pour 50%

\* appel n°2 le 01/09/2019 pour 50%.

Les travaux sont programmés pour le 15 juillet 2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

#### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## **24 AGRANDISSEMENT DU LOCAL A POUBELLES**

### **24-1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'Assemblée Générale, ayant entendu les explications du conseil syndical et du syndic décide de reporter cette question à la prochaine assemblée générale.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

#### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

### **24-2 FIXATION DU BUDGET**

Sans objet.

### **24-3 DIRECTION ET SURVEILLANCE PAR UN ARCHITECTE**

Sans objet.

### **24-4 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX**

Sans objet.

### **24-5 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Sans objet.

### **24-6 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS**

Sans objet.

## **25 TRAVAUX FACADE**

Après échange de vues, les copropriétaires sont d'accord pour remédier aux désordres au niveau de l'appartement de Madame CHARDON et accepte le devis SKIF pour un montant de 880,00 € TTC.

Ces travaux doivent être réalisés avec l'intervention du nettoyage de l'ensemble des gouttières de l'immeuble.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## **26 TRAVAUX DE SECURISATION**

### **26-1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic décide de ne pas réaliser ces travaux.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

### **Récapitulatif du vote**

548/1014 ..... Voix 'POUR' (24)

0/1014 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE**

### **26-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Sans objet.

### **26-3 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX**

Sans objet.

### **26-4 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Sans objet.

### **26-5 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS**

Sans objet.

### **27 DOSSIER FREE**

L'assemblée générale, après échange de vues, décide de laisser les fonds des loyers FREE pour l'année 2018 sur le compte bancaire courant ainsi que pour l'année 2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

#### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### **28 DEMANDE DE MME CARPENTIER**

Après échange de vues, l'assemblée générale donne son accord sur la réalisation des travaux.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

#### **Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**29 NOUVELLE CONVENTION SINISTRES IMMEUBLES - INFORMATION NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

**Nouvelle Convention IRSI**  
**(Indemnisation et Recours pour sinistres Immeubles)**  
**au 1<sup>er</sup> Juin 2018**  
**pour les sinistres « Dégâts des Eaux » et « Incendie » jusqu'à 5 000 €**

Depuis le 1<sup>er</sup> juin, la convention IRSI remplace l'ancienne convention CIDRE en matière d'assurances.

Cette nouvelle convention IRSI a pour but : de rendre un meilleur service à l'assuré, mais aussi de simplifier la gestion des sinistres, nous vous expliquons comment :

Désormais, les assurances Multirisque Habitation et Propriétaire Non-Occupant interviennent en priorité.

**Pour un sinistre privatif dans un logement occupé**

L'assureur gestionnaire est l'assurance de l'occupant soit la Multirisque Habitation.

**Pour un sinistre privatif dans un logement occupé par un locataire ayant donné congé**

L'assureur gestionnaire est l'assurance du Propriétaire Non-Occupant.

**Pour un sinistre privatif dans un logement vacant**

L'assureur gestionnaire est l'assurance du Propriétaire Non-Occupant.

**Pour un sinistre parties communes**

L'assureur gestionnaire est l'assurance multirisque immeuble de la copropriété.

Face à ce changement, nous attirons donc votre attention sur le fait d'être bien assuré personnellement (Multirisque Habitation et/ou Propriétaire Non Occupant) tout comme nous le faisons pour votre copropriété.

**Ancienne convention CIDRE**

Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours → Les sinistres étaient en quasi-totalité indemnisés par l'assurance Multirisque Immeuble de la copropriété

## **Nouvelle convention IRSI**

**Un transfert de charge des sinistres est prévu pour que les sinistres soient pris en charge en fonction du local lésé par :**

- **Votre assurance Multirisque Habitation**
- **Votre assurance Propriétaire Non-occupant**
- **L'assurance Multirisque Immeuble de la copropriété.**

Les copropriétaires en prennent acte.

## **30 RESPECT DES CLAUSES DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Il est demandé aux copropriétaires ou occupants de l'immeuble de respecter les clauses du règlement de copropriété.

**24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014**

### **Récapitulatif du vote**

**548/548 ..... Voix 'POUR' (24)**

**0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)**

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**31 ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES - SORTIE DES CONTAINERS -**

Demander à la société de bien nettoyer l'ensemble des poubelles de l'immeuble et de bien mettre des sacs dans les poubelles d'ordures ménagères.

La personne qui entretient l'immeuble est très compétente.

24/50 Présents ou Représentés soit 548/1014

**Récapitulatif du vote**

548/548 ..... Voix 'POUR' (24)

0/548 ..... Voix 'CONTRE' (0)

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

**32 QUESTIONS DIVERSES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Demander un devis pour le débarras des couloirs de caves.

Demander un devis pour l'extincteur accès cave à gauche qui a disparu.

- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :-

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22 heures 50

**Article 42, deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 :**

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 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.

(Art.42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10/07/65, complété par la loi n° 85-1470 du 31/12/85)

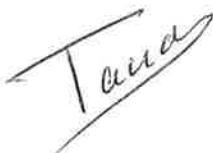
Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965, complété par la loi n° 85-1470 du 31/12/85) de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

(Article 62 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Le Président



Les Scrutateurs



Le Secrétaire

