

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



CABINET LEMARCHAND
A & A

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

3, RUE LAROCHELLE 75014 PARIS - WWW.CABINET-LEMARCHAND.COM

Immeuble 0055

67 RUE DES MEUNIERES

75012 PARIS

Destinataire

Paris, le 23 mai 2017

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Madame, Monsieur,

L'an deux mille dix sept, 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

Mardi 16 Mai 2017

Le Mardi 16 Mai 2017 à 18h15, les membres du syndicat des copropriétaires de la Résidence :

67 RUE DES MEUNIERES

75012 PARIS

se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE

A la PAROISSE DU SAINT ESPRIT

Salle au 2ème étage du clocher

186 Avenue Daumesnil

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 KULAWINSKI

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

Monsieur KULAWINSKI

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

1-2 ELECTION DES SCRUTATEURS

1-2/A Election d'une scrutatrice : Madame CHARDON

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

Madame CHARDON

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

1-2/B Election d'une scrutatrice : Mademoiselle VERMEERSCH

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

Mademoiselle VERMEERSCH

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ 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

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ 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.

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 18 heures 30 et soumet à l'assemblée générale les résolutions suivantes :

Sont PRESENTS ou REPRESENTES

Mme CHARDON SYLVIE	20	Mlle COL MARIE-HELENE	13
Mr DROUIN DANIEL	15	Mr DROUIN DANIEL	17
Mr MME EL HAJJAM MOHAMMED	17	Mr MME FILS ROGER ET DENISE	21
Mme GAUDRY LUDIVINE	20	Mlle GAUTHIER MARIE-PIERRE	17
Mr GUTTMANN JULIEN	18	Mr KULAWINSKI ROBERT	21
Mme LAROUSSE NOELLE	30	Mlle LAVIGNE JOSIANE	42
Mlle LEGER FLORENCE	21	Mlle LEMAITRE PASCALE	18
Mlle LORIDANT ANNE-CLAIRE	17	Mr MME MEZARD GERARD	18
Mme PACROS CHRISTIANE	21	Mr PEREZ ANTOINE	30
Mme QUINTIN JESSICA	28	Mlle RODRIGUEZ MARIA	20
Mr SENNELIER JACQUES	21	Mr Mel SILVEIRA OU BENDJENNI	21
Mlle VERMEERSCH IRENE	21	Mme VILLOTTE NICOLE	21

Soit 24 copropriétaires totalisant 508/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

Sont ABSENTS et non REPRESENTES

Mr MME AIDAN	20	Mr BORIE PHILIPPE	18
Mme BRIANT MONIKA	30	Mr BRUNEAU GERARD	9
Mme BRUNIES MARIE LOUISE	21	Mr DUMINI JEAN CLAUDE	18
Mme FLAMENT CLAUDETTE	30	Mme FLUSIN ANGELE	21
Mr GEFFRAULT PIERRE	20	Mr GROS SEBASTIEN	17
Mr MME GUILLARD PHILIPPE	21	Mme GUILLAUME STEPHANIE	9
Mr GUILLEN AUGUSTE	21	Sté HDN MOBAREK	14
Mme LAPEYRIGNE	18	Mme LATOUCHE JOSIANE	21
Mr LAURENT GILLES	9	Mr MME LEBRUN JEAN	19
Mr LEGALLET GUY	13	Mr MME LIDOVE	20
Mme MARGIER FRANCOISE	20	Mme MAULINE SOMBRET	14
Mr MICHELETTI NICOLAS	21	S.C.I. NOVIMMO II	17
Mme PELTIER MIREILLE	27	Mr MME PRAT LIONEL	18
Mr VAUDRY BERTRAND	20		

Soit 27 copropriétaires totalisant 506/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

RECAPITULATIF

24 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 508 Voix

27 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 506 Voix

Soit 51 copropriétaires pour 1014 Voix

Est ENTRE en cours de séance

Mr GUILLARD PHILIPPE.....21

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

- 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 DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL
- 4 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2015 AU 31 DECEMBRE 2015
ETABLIS PAR LE CABINET ADLM
- 5 DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL
- 6 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2016 AU 31 DECEMBRE 2016
A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI COMPTE «TRAVAUX -PORTE D'ENTREE «
- 7 A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI COMPTE «TRAVAUX REMPLACEMENT PARTIEL DES
DESCENTES EU, EP, EV»
- 8 A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI COMPTE «TRAVAUX - RECHERCHE DE FUITES, A LA SUITE
D'INFILTRATIONS SIGNALEES DU 1ER AU 6EME ETAGE (ESCALIER GAUCHE)
- 9 A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
- 10 QUITUS DE GESTION AU CABINET LEMARCHAND
- 11 RENOUELEMENT DU MANDAT DE SYNDIC
- 12 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2017 -
- 13 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2018-
- 14 ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
- 15 DECISION A PRENDRE A L'ENCONTRE D'EVENUELS COPROPRIETAIRES DEBITEURS
- 16 SAISIE IMMOBILIERE APPARTEMENT MR BRUNEAU
- 17 FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT DE MR BRUNEAU
- 18 FIXATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES DEFINITIVEMENT PERDUES
- 19 DOSSIER SINISTRE APPT MR BRUNEAU
- 20 PROCEDURE A ENGAGER A L'ENCONTRE DE MONSIEUR BRUNEAU AFIN D'EXECUTER CES
TRAVAUX PRIVATIFS
- 21 COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL, MEMBRES TITULAIRES, MEMBRES SUPPLEANTES
- 22 REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL
- 23 CONSEIL SYNDICAL
- 24 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR
DUQUEL L'AVIS DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE
- 25 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR
DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE
- 26 MONTANT DES MARCHES DES TRAVAUX ET CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR DUQUEL LA
CONSULTATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EST RENDUE OBLIGATOIRE
- 27 CONSTITUTION D'UN FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 58
DE LA LOI ALUR N° 2014-366 DU 24/03/2014
- 28 TRAVAUX PLOMBERIE A ENTERINER
- 29 TRAVAUX NETTOYAGE GOUTTIERES A ENTERINER
- 30 TRAVAUX DE REPRISE DE MACONNERIE EN FACADES
- 31-1 PRINCIPE DES TRAVAUX
- 31-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE
- 31-3 SOUSCRIPTION D'UNE DOMMAGES OUVRAGES
- 31-4 ARCHITECTE

- 31-5 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX
- 31-6 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS
- 32 TRAITEMENT DU BOIS
- 33 DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL
- 34 TRAVAUX A ENVISAGER
- 35 DEMANDE DE MONSIEUR KULAWINSKI
- 36 ANTENNE RELAIS
- 37 INFORMATION SUR LES SINISTRES DEGATS DES EAUX
- 38 RESPECT DES CLAUSES DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
- 39 ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES - SORTIE DES CONTAINERS -
- 40 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.

Monsieur KULAWINSKI, Président de séance, demande à traiter la 35^{ème} résolution avant la 3^{ème} résolution.

35 DEMANDE DE MONSIEUR KULAWINSKI

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'erreur de rédaction du procès verbal de l'assemblée générale du 31 mars 2015, approuve la rectification suivant le courrier qui était joint à la convocation de Monsieur KULAWINSKI, à savoir que Monsieur KULAWINSKI était absent à cette assemblée générale et non présent ou représenté.

L'assemblée générale prend acte que cette rectification ne remet pas en cause les décisions prises.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Ont voté 'CONTRE'

Mr DROUIN DANIEL	15	Mr DROUIN DANIEL	17
Mr GUTTMANN JULIEN	18	Mlle LEMAITRE PASCALE	18
Mr MME MEZARD GERARD	18		

S'est 'ABSTENUE'

Mme VILLOTTE NICOLE.....21

Récapitulatif du vote

401/487Voix 'POUR' (18)

86/487Voix 'CONTRE' (5)

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

Monsieur KULAWINSKI, Président de séance, quitte la séance à 18 heures 50 et ne donne pas son pouvoir.

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

L'assemblée générale donne son accord pour que Monsieur SENNELIER se présente à la fonction de Président de séance au lieu et place de Monsieur KULAWINSKI.

Les votes se font désormais sur 487/1014°.

Reprise de l'ordre du jour dans l'ordre des résolutions.

3 DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions dans lesquelles le syndic, avec l'avis favorable du conseil syndical, a fait procéder à une expertise des fissures en façade et de l'étanchéité des terrassons (escalier droit), par M. PEYRONNET, architecte, pour un montant de 2.000 € HT (contrat du 04.06.2015), approuve cette décision.

23/51 Présents ou Représentés soit 487/1014

Récapitulatif du vote

487/487Voix 'POUR' (23)

0/487Voix 'CONTRE' (0)

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

4 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2015 AU 31 DECEMBRE 2015 ETABLIS PAR LE CABINET ADLM

Monsieur SENNELIER fait le rapport sur le pointage des pièces de dépenses auquel il a procédé avec Monsieur KULAWINSKI.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve dans leur intégralité et sans réserve, les comptes établis par l'ADLM et repris par le Cabinet LEMARCHAND pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires pour un total de dépenses validé par le conseil syndical de 43.144,56 € correspondant aux dépenses de fonctionnement annuel.

23/51 Présents ou Représentés soit 487/1014

Récapitulatif du vote

487/487Voix 'POUR' (23)

0/487Voix 'CONTRE' (0)

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

5 DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions dans lesquelles le syndic, avec l'avis favorable du conseil syndical, a missionné M. ZENONI, architecte, pour la PHASE 1 de sa proposition du 29.11.2016, pour un montant de 2.500 € HT, approuve cette décision".

Pour mémoire, il s'agit de : visite détaillée des appartements et des balcons, préconisations, préparation d'un support permettant de comparer les propositions, dossier de consultation des entreprises, appel d'offres, rapport de synthèse et tableau, présence à l'AG.

23/51 Présents ou Représentés soit 487/1014

Récapitulatif du vote

487/487Voix 'POUR' (23)

0/487Voix 'CONTRE' (0)

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

ENTREE à 19 HEURES 16 de :

Mr GUILLARD PHILIPPE.....21

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

6 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2016 AU 31 DECEMBRE 2016

Monsieur SENNELIER fait le rapport sur le pointage des pièces de dépenses auquel il a procédé avec Monsieur KULAWINSKI.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve dans leur intégralité, sous réserve des rectifications des factures de l'ancien syndic, les comptes établis par le Cabinet LEMARCHAND pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Le Cabinet LEMARCHAND fera parvenir l'état des charges 2016 définitif au conseil syndical et fera la répartition des charges après son accord écrit au plus tard au 30 juin 2017.

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.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

7 A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI COMPTE «TRAVAUX -PORTE D'ENTREE »

L'assemblée générale approuve les travaux réalisés pour la somme de 3.426,30 € TTC décide de clôturer le compte "Travaux - Porte d'entrée" en l'état et, les fonds restants n'ayant pas été remis au Cabinet LEMARCHAND par le précédent syndic (Agence de la mairie), d'imputer provisoirement les fonds manquants (2.573,70 €) au débit du compte d'attente "Agence de la mairie" dans la perspective du remboursement aux copropriétaires.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

8 A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI COMPTE «TRAVAUX REMPLACEMENT PARTIEL DES DESCENTES EU, EP, EV»

L'assemblée générale décide de clôturer le compte "Travaux - Remplacement partiel des descentes EU, EP, EV" en l'état et, les fonds restants n'ayant pas été remis au Cabinet LEMARCHAND par le précédent syndic (Agence de la mairie), d'imputer provisoirement les fonds manquants (3.576,00 €) au débit du compte d'attente "Agence de la mairie" dans la perspective du remboursement aux copropriétaires.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

9 A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI COMPTE «TRAVAUX - RECHERCHE DE FUITES, A LA SUITE D'INFILTRATIONS SIGNALEES DU 1ER AU 6EME ETAGE (ESCALIER GAUCHE)

L'assemblée générale décide de clôturer le compte "Travaux - Recherche de fuites, à la suite d'infiltrations signalées du 1^{er} au 6^{ème} étage (escalier gauche)" en l'état et, les fonds restants n'ayant pas été remis au Cabinet LEMARCHAND par le précédent syndic (Agence de la mairie), d'imputer provisoirement les fonds manquants (3.065,00 €) au débit du compte d'attente "Agence de la mairie" dans la perspective du remboursement aux copropriétaires.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

10 A LA DEMANDE DE MR KULAWINSKI AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'assemblée générale décide de ne pas mettre fin à l'avance de trésorerie permanente et, les fonds correspondants n'ayant pas été remis au Cabinet LEMARCHAND par le précédent syndic (Agence de la mairie), et décide de ne pas imputer provisoirement les fonds manquants (4.987,77 €) au débit du compte d'attente "Agence de la mairie" dans la perspective du remboursement aux copropriétaires.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

11 QUITUS DE GESTION AU CABINET LEMARCHAND

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic pour sa gestion durant l'exercice 2016.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

12 RENOUELEMENT 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 13 mois 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 30 juin 2018.

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 2018 est programmée pour la 1ère quinzaine de mai 2018 et au plus tard le 30 juin 2018.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

13 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2017 -

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 2017 au 31 décembre 2017.

Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic et le conseil syndical et est arrêté à la somme de 54.000,00 € 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.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

14 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2018-

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 2018 au 31 décembre 2018.

Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic et le conseil syndical et est arrêté à la somme de 54.000,00 € 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.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

15 ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

Après échange de vues, l'assemblée générale donne mandat au Cabinet LEMARCHAND pour engager toute procédure, au fond comme en référé, à l'encontre de l'Agence de la Mairie, ancien syndic, et ses assurances, devant toute juridiction compétente afin de récupérer le montant de la créance ainsi que d'éventuels dommages et intérêts pour le préjudice subi.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

A voté 'CONTRE'

Mlle GAUTHIER MARIE-PIERRE.....17

S'est 'ABSTENUE'

Mlle LEMAITRE PASCALE.....18

Récapitulatif du vote

473/490Voix 'POUR' (22)

17/490Voix 'CONTRE' (1)

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

16 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.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

17 SAISIE IMMOBILIERE APPARTEMENT MR BRUNEAU

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état de la procédure de recouvrement à l'encontre de Monsieur BRUNEAU, propriétaire du lot 34 (appartement), débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 avril 2017 de la somme de 12.323.98 €, l'assemblée générale est d'accord pour la vente des biens aux enchères publiques et donne l'autorisation au syndic de poursuivre la saisie immobilière du lot 34 appartenant à Monsieur BRUNEAU.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

18 FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT DE MR BRUNEAU

Après échange de vues, l'assemblée générale prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à 45.000,00 euros.

L'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :

- procéder à un appel de fonds nécessaire pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, si le syndicat des copropriétaires aura été désigné comme adjudicataire d'office.
- rechercher un acquéreur pour le bien au prix de minimum 50.000,00 euros, ses honoraires étant fixés pour cette mission à 5% TTC du prix de vente.
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

19 FIXATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES DEFINITIVEMENT PERDUES

Après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale décide de reporter cette résolution à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

20 DOSSIER SINISTRE APPT MR BRUNEAU

L'assemblée générale n'est pas d'accord pour faire effectuer les travaux à ses frais avancés afin de stopper toutes fuites et nuisances en provenance de l'appartement de Monsieur BRUNEAU.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

21 PROCEDURE A ENGAGER A L'ENCONTRE DE MONSIEUR BRUNEAU AFIN D'EXECUTER CES TRAVAUX PRIVATIFS

Après échange de vues, l'assemblée générale autorise le syndic à engager toute procédure au fond comme en référé à l'encontre de Monsieur BRUNEAU, copropriétaire du lot 34, ainsi qu'à l'encontre de tout occupant de son chef, afin de mettre fin aux troubles de jouissance subis par la copropriété notamment la nécessité de réaliser les travaux privatifs et indemnisation du préjudice subi, l'allocation de dommages et intérêts, outre le versement d'indemnités au titre des frais de procédure, honoraires d'expertise, d'huissier, de syndic.

Un budget de 5.000,00 € maximum est voté pour financer cette procédure.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

22 COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL, MEMBRES TITULAIRES, MEMBRES SUPPLEANTES

Après échange de vues, les copropriétaires ne sont pas d'accord pour insérer dans le règlement de copropriété le texte suivant :

Le conseil syndical est composé de cinq membres maximum. Au-delà de ce nombre, l'assemblée générale peut élire aussi des « membres suppléants ». En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, le remplacement est assuré par le premier suppléant de la liste.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

23 REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale n'adopte pas le règlement de fonctionnement du conseil syndical (RFCS), dont le projet a été diffusé en même temps que la convocation à l'assemblée générale.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

24 CONSEIL SYNDICAL

24/A ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Mademoiselle VERMEERSCH

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

Mademoiselle VERMEERSCH

Ce mandat prendra fin au 30/06/2018.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

24/B ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame CHARDON

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

Madame CHARDON

Ce mandat prendra fin au 30/06/2018.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

24/C ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Mademoiselle GAUTHIER

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

Mademoiselle GAUTHIER

Ce mandat prendra fin au 30/06/2018.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

24/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 30/06/2018.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

24/E ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Mademoiselle LAVIGNE

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

Mademoiselle LAVIGNE

Ce mandat prendra fin au 30/06/2018.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

24/F 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 30/06/2018.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

25 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.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

26 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.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

27 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.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

28 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.

Après délibération, l'assemblée générale décide de provisionner la somme de 2.700,00 € qui sera appelée en charges générales de la façon suivante :

* le 01/01/2018 pour 50%

* le 01/04/2018 pour 50%

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/1014Voix 'POUR' (24)

0/1014Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

29 TRAVAUX PLOMBERIE A ENTERINER

Après échange de vues, les copropriétaires entérinent la somme de 2 030.60 euros TTC.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

30 TRAVAUX NETTOYAGE GOUTTIERES A ENTERINER

Après échange de vues, l'assemblée générale entérine le budget de 2.021,80 € TTC correspondant aux travaux réalisés par l'entreprise PEPRIM.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

31 TRAVAUX DE REPRISE DE MACONNERIE EN FACADES

31-1 PRINCIPE DES TRAVAUX

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

Monsieur ZENONI, architecte, précise que les volets, une fois découpés, ne seront pas repeints.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

31-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE

L'Assemblée générale après en avoir délibéré vote un budget total de 45.000,00 € TTC incluant l'assurance dommage ouvrage, les honoraires d'architecte et de syndic votés dans les résolutions suivantes.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

31-3 SOUSCRIPTION D'UNE DOMMAGES OUVRAGES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de souscrire une assurance dommages ouvrages.

Le montant de la souscription d'une assurance Dommages-Ouvrages, pour la réalisation de ces travaux s'élève à 1.780,00 € TTC.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

31-4 ARCHITECTE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, est d'accord pour confier la direction et surveillance de ces travaux à Monsieur ZENONI, architecte.

Ses honoraires, pour la réalisation de ces travaux, s'élèvent à 12% H.T du montant H.T. des travaux.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

31-5 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX

Les honoraires du Syndic, pour la réalisation de ces travaux, s'élèvent à 2.5% H.T. du montant TTC des travaux.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

31-6 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS

Le montant total des travaux est de 45.000,00 euros TTC, honoraires inclus.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que ces travaux seront répartis sur 3 appels. Ces appels seront réalisés selon l'échéancier suivant :

* appel n° 1 le 25/07/2017 de 15.000,00 €

* appel n° 2 le 01/09/2017 de 15.000,00 €

* appel n° 3 le 01/11/2017 de 15.000,00 €

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

32 TRAITEMENT DU BOIS

Après échange de vues, les copropriétaires décident de reporter à la prochaine assemblée générale le traitement des bois contre les insectes à larves xylophages.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

33 DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Après échange de vues, l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas d'accord sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

34 TRAVAUX A ENVISAGER

Après échange de vues, les copropriétaires n'ont rien à signaler.

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Récapitulatif du vote

508/508Voix 'POUR' (24)

0/508Voix 'CONTRE' (0)

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

La résolution 35 a été votée après la 2^{ème} résolution.

36 ANTENNE RELAIS

Après échange de vues, l'assemblée générale vote :

La mise en place par la société FREE MOBILE d'une station de réseau de téléphonie mobile composée d'équipements techniques, sur la toiture des bâtiments sis 67, Rue des Meuniers - 75012 PARIS.

Décide que cette mise en place s'effectuera sur la base des conditions prévues au bail et à ses annexes qui étaient joints à la convocation.

L'assemblée prend notamment acte du fait que :

- la durée du bail est de 12 ans et que le loyer annuel est de 15 000.00 € Euros,
- le bail fait obligation à l'opérateur de s'assurer que le fonctionnement de ses équipements techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- le bail stipule qu'en cas d'évolution de la réglementation et d'impossibilité pour le preneur de s'y conformer dans les délais légaux, celui-ci suspendra les émissions des équipements techniques concernés jusqu'à leur mise en conformité.

L'assemblée mandate spécialement le syndic (ou toute autre personne habilitée lors de l'AG) pour finaliser et signer ledit bail, pour le compte du syndicat des copropriétaires.

L'assemblée autorise FREE MOBILE à demander toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux d'installation et d'exploitation de la station d'antennes-relais, objet de la présente résolution. Elle en rendra compte au syndic, à première demande du syndic. »

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

Ont voté 'CONTRE'

Mlle COL MARIE-HELENE	13	Mlle GAUTHIER MARIE-PIERRE	17
Mme LAROUSSE NOELLE	30	Mlle LEGER FLORENCE	21
Mlle LORIDANT ANNE-CLAIRE	17	Mme PACROS CHRISTIANE	21

Récapitulatif du vote

389/508Voix 'POUR' (18)

119/508Voix 'CONTRE' (6)

24/51 Présents ou Représentés soit 508/1014

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

37 INFORMATION SUR LES SINISTRES DEGATS DES EAUX

Le syndic rappelle que lors d'un sinistre dégât des eaux, vous devez contacter votre assureur personnel qui est le professionnel que vous avez payé et qui est donc chargé de vous trouver la solution à votre problème. En effet, cette solution passera généralement par une expertise, un recours ou une indemnisation. Ce sont des termes d'assurance et notre Cabinet en qualité de syndic n'a pas compétence à intervenir tant que la responsabilité de la copropriété n'a pas été démontrée. En outre, notre Cabinet n'a pas le droit d'intervenir dans les parties privatives. Le syndic rappelle aux copropriétaires que c'est à la victime d'un préjudice de prouver l'importance de son préjudice, de trouver le responsable et de démontrer le lien de causalité entre le préjudice subi et la faute du responsable.

Le syndic n'intervient que lorsque la cause provient d'une partie commune ou que la cause privative a endommagé les parties communes.

Le syndic rappelle les principales origines des fuites et les précautions à prendre, à savoir :

* Dans 50 % des cas, ce sont des problèmes de condensation. Comment les reconnaître : lorsque vous avez de l'humidité dans un angle de pièce avec le plafond sur un mur qui donne vers l'extérieur avec développement de moisissures, il y a des fortes chances qu'il y ait un problème de condensation. Pour l'éviter : la condensation vient d'un manque de ventilation dans l'appartement, soit des bouches de VMC bouchées ou à nettoyer soit d'entrées d'air situées au-dessus des fenêtres également bouchées ou à nettoyer).

* Les joints de baignoire ou de douche, ou de carrelage sur les murs, il y a lieu de remettre des joints de silicone régulièrement tous les 2 ou 3 ans;

* Les joints de siphon ou des robinets (notamment du W.C. ou de l'arrivée d'eau), à vérifier régulièrement

Enfin, le syndic rappelle aux copropriétaires que toutes les tuyauteries à l'horizontale sont privatives et que toutes celles à la verticale sont communes. Que les fuites sur robinet d'arrêt avant compteur sont communes et après compteur sont privatives.

Enfin, afin d'éviter de trop fortes augmentations de votre assurance personnelle comme celle de la copropriété, il est indispensable de bien faire vérifier vos installations sanitaires pour minimiser les déclarations de sinistres.

Les copropriétaires en prennent acte.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23 heures 20

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.

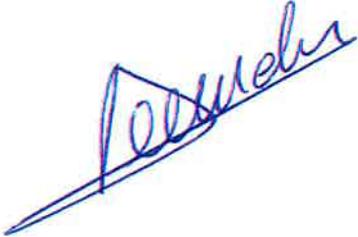
Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

(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



