

(td)

**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 MEUNIERS**  
  
**75012 PARIS**

**Destinataire**

**Paris, le 24 mai 2018**

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

Madame, Monsieur,

L'an deux mille dix-huit, 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 16 Mai 2018**

Le Mercredi 16 Mai 2018 à 18h15, 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 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 SENNELIER**

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

Monsieur SENNELIER

22/50 Présents ou Représentés soit 508/1014

**Récapitulatif du vote**

508/508 .....Voix 'POUR' (22)

0/508 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

**1-2 Election d'un scrutateur : Monsieur GUILLARD**

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

Monsieur GUILLARD

22/50 Présents ou Représentés soit 508/1014

**Récapitulatif du vote**

508/508 .....Voix 'POUR' (22)

0/508 .....Voix '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

22/50 Présents ou Représentés soit 508/1014

#### **Récapitulatif du vote**

508/508 .....Voix 'POUR' (22)

0/508 .....Voix '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.

#### **Sont PRESENTS ou REPRESENTES**

Mr BORIE PHILIPPE	18	Mr DROUIN DANIEL	32
Mr MME EL HAJJAM MOHAMMED	17	Mr FLAMENT DOMINIQUE	30
Mme GAUDRY LUDIVINE	20	Mlle GAUTHIER MARIE-PIERRE	17
Mr MME GUILLARD PHILIPPE	21	Mr GUTTMANN JULIEN	18
Mme LAROUSSE NOELLE	30	Mlle LAVIGNE JOSIANE	42
Mlle LEMAITRE PASCALE	18	Mlle LORIDANT ANNE-CLAIRE	17
Mme MARGIER FRANCOISE	20	Mr MME MEZARD GERARD	18
Mme PACROS CHRISTIANE	21	Mme PELTIER MIREILLE	27
Mr PEREZ ANTOINE	30	Mme QUINTIN JESSICA	28
Mr SENNELIER JACQUES	21	Mr Mel SILVEIRA OU BENDJENNI	21
Mlle VERMEERSCH IRENE	21	Mme VILLOTTE NICOLE	21

Soit 22 copropriétaires totalisant 508/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

#### **Sont ABSENTS et non REPRESENTES**

Mr MME AIDAN MARCEL ET FABIENNE	20	Mme BRIANT MONIKA	30
Mr BRUNEAU GERARD	9	Mme BRUNIES MARIE LOUISE	21
Mme CHARDON SYLVIE	20	Mlle COL MARIE-HELENE	13
Mr DUMINI JEAN CLAUDE	18	Mr MME FILS ROGER ET DENISE	21
Mme FLUSIN ANGELE	21	Mr GEFFRAULT PIERRE	20
Mr GROS SEBASTIEN	17	Mme GUILLAUME STEPHANIE	9
Mr GUILLEN AUGUSTE	21	Sté HDN MOBAREK	14
Mr KULAWINSKI ROBERT	21	Mme LATOUCHE JOSIANE	21
Mr LAURENT GILLES	9	Mr MME LEBRUN JEAN	19
Mr LEGALLET GUY	13	Mlle LEGER FLORENCE	21

Mr MME LIDOVE	20	Mme MAULINE SOMBRET	14
Mr MERIC DE BELLEFON GERARD	18	Mr MICHELETTI NICOLAS	21
S.C.I. NOVIMMO II	17	Mr MME PRAT LIONEL	18
Mlle RODRIGUEZ MARIA	20	Mr VAUDRY BERTRAND	20

Soit 28 copropriétaires totalisant 506/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

### RECAPITULATIF

**22 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 508 Voix**

**28 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 506 Voix**

Soit 50 copropriétaires pour 1014 Voix

### Sont ENTRES en cours de séance

Sté HDN MOBAREK.....14      Mr PRAT LIONEL.....18

Soit 2 copropriétaires totalisant 32/1014 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 18 heures 30 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 2017 AU 31 DECEMBRE 2017
- 4 QUITUS DE GESTION
- 5 RENOUELEMENT DU MANDAT DE SYNDIC
- 6 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2018 -
- 7 EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL - ANNEE 2019 -
- 8 DECISION A PRENDRE A L'ENCONTRE D'EVENUELS COPROPRIETAIRES DEBITEURS
- 9 PROCEDURE SYNDICAT C/AGENCE DE LA MAIRIE - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -
- 10 PROCEDURE SYNDICAT C/MR BRUNEAU - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -
- 11 CONSEIL SYNDICAL
- 12 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR DUQUEL L'AVIS DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE
- 13 MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE
- 14 MONTANT DES MARCHES DES TRAVAUX ET CONTRATS DE FOURNITURE A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EST RENDUE OBLIGATOIRE
- 15 IMMATRICULATION DES COPROPRIETES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -

- 16 CONSTITUTION D'UN FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 58 DE LA LOI ALUR N° 2014-366 DU 24/03/2014
- 17 INFORMATION SUR LES TRAVAUX FACADES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -
- 18 TRAVAUX APPARTEMENT MR BRUNEAU
- 18-1 PRINCIPE DES TRAVAUX
- 18-2 FIXATION DU BUDGET
- 18-3 SOUSCRIPTION D'UNE DOMMAGES OUVRAGES
- 18-4 DESIGNATION D'UN ARCHITECTE
- 18-5 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX
- 18-6 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS
- 19 TRAVAUX APPARTEMENT MME GAUTHIER
- 19-1 PRINCIPE DES TRAVAUX
- 19-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE
- 19-3 DESIGNATION D'UN ARCHITECTE
- 19-4 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX
- 19-5 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS
- 20 LOCAL POUBELLES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -
- 21 DOSSIER FREE - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -
- 22 RESPECT DES CLAUSES DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
- 23 ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES - SORTIE DES CONTAINERS -
- 24 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.

### **ENTREE à 18 heures 40 de :**

Sté HDN MOBAREK.....14      Mr PRAT LIONEL.....18

Soit 2 copropriétaires totalisant 32/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

## **3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017**

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 2017 au 31 décembre 2017 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.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/540 .....Voix 'POUR' (24)

0/540 .....Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ 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 2017.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/540 .....Voix 'POUR' (24)

0/540 .....Voix 'CONTRE' (0)

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ 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 16 mai 2019.

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 2019 est programmée pour la deuxième quinzaine de mai 2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

### **Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

## **6 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.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

### **Récapitulatif du vote**

540/540 .....Voix 'POUR' (24)

0/540 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

## **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 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.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

### **Récapitulatif du vote**

540/540 .....Voix 'POUR' (24)

0/540 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

## **8 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.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

### **Récapitulatif du vote**

540/540 .....Voix 'POUR' (24)

0/540 .....Voix 'CONTRE' (0)

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



## **9 PROCEDURE SYNDICAT C/AGENCE DE LA MAIRIE - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Le précédent syndic de l'immeuble était la société AGENCE DE LA MAIRIE dont le siège social est situé 157 avenue Daumesnil. Ce syndic a souscrit une garantie financière auprès de la société MMA IARD, venue aux droits de la société COVEA CAUTION.

En reprenant la comptabilité de cet ancien syndic, le cabinet LEMARCHAND a pris connaissance de mouvements de comptes inexpliqués. En dépit de ses relances aucune explication n'a été fournie.

Par un jugement en date du 4 octobre 2016, la société AGENCE DE LA MAIRIE a été placée en liquidation judiciaire.

Le syndicat des copropriétaires a subi un préjudice d'un montant de 16 113,02 euros, se composant comme suit :

\* Le solde de trésorerie, pour un montant de 2 350,81 euros, aurait dû être remis au cabinet LEMARCHAND lors de la remise des pièces administratives et comptables de l'immeuble. Or seule la somme de 340,31 euros a été remis. Il existe donc un différentiel de 2 010,50 euros (p. 32 du grand livre 2016).

\* Les honoraires suivants ont été remboursés comptablement, mais ne figurent pas sur les comptes bancaires :

- 495 euros ;

- 318,65 euros ;

- 2 592 euros ;

- 1 919,07 euros ;

- 852 euros.

\* Le compte EAU DE PARIS a été débité d'un montant de 2 542,09 euros, alors que la facture correspondante ne concerne pas l'immeuble référencé.

\* La société ADDIP a réalisé divers diagnostics, mais ceux-ci ne concernaient pas la copropriété. Le remboursement comptable de 1200 euros réalisé ne figure pas sur le compte bancaire de l'immeuble.

\* Remboursement d'une facture EDF d'un montant de 391,20 euros qui n'a pas été porté sur le compte bancaire de l'immeuble.

\* Facture CEREJA SABINO de septembre 2015 d'un montant de 72,46 euros.

\* Paiement de la CMIE alors qu'il n'y a pas de gardienne ni d'employée dans l'immeuble.

- \* Double facturation de l'Agence de la Mairie concernant les horaires de procédure.
- \* Double facturation pour un montant de 1 500 euros.
- \* Les honoraires du 3ème trimestre 2016 d'un montant de 2 217,5 euros ont été pris en totalité alors que le cabinet LEMARCHAND a été nommé le 30 juin 2016.

Le syndicat des copropriétaires a déclaré sa créance auprès du liquidateur judiciaire.

Les réclamations adressées à l'AGENCE DE LA MAIRIE étant restées sans réponse et compte tenu de la non représentation des fonds susvisés, nous avons également déclaré la créance du syndicat des copropriétaires auprès de la caisse de garantie de l'AGENCE DE LA MAIRIE.

La caisse de garantie de la société AGENCE DE LA MAIRIE a répondu à notre demande en sollicitant la communication de pièces complémentaires que nous lui avons adressé.

Nous demeurons dans l'attente de sa position concernant notre demande de paiement.

A défaut de réponse favorable il conviendra de solliciter une mesure d'expertise judiciaire afin de déterminer si la créance du syndicat des copropriétaires est certaine, liquide et exigible et a vocation à être réglée par la caisse de garantie dans le cadre de la garantie de non représentation des fonds.

Les copropriétaires en prennent acte.

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

### 1e procédure :

Par jugement rendu le 25 septembre 2014, Monsieur BRUNEAU a été condamné par le Tribunal d'instance du 12e arrondissement de PARIS au paiement, au profit du Syndicat des copropriétaires, des sommes suivantes :

- \* 3.377,26 € au titre des charges de copropriété impayées au 1er janvier 2014, appel du 1er trimestre 2014 inclus, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 28 mars 2014
- \* 300 € à titre de dommages et intérêts
- \* 900 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile (frais d'avocat)
- \* Entiers dépens de l'instance (frais d'huissier)

Les causes du jugement ne sont, à ce jour, toujours pas exécutées.

Par ailleurs, les charges échues postérieurement au 1er jugement, soit à compter du 2e trimestre 2014, n'étant pas non plus réglées, il est apparu indispensable de reprendre un titre exécutoire (jugement) à l'encontre de Monsieur BRUNEAU :

## 2e procédure :

Une assignation devant le Tribunal de grande instance de PARIS est en cours de préparation.

Les pièces nécessaires au bon déroulement de la procédure sont en train d'être rassemblées.

A ce titre, il convient de noter que la récupération, par le Cabinet LEMARCHAND, des archives de la copropriété, se trouve altérée du fait de la liquidation judiciaire du précédent syndic.

Aussi, en fonction des pièces que nous retrouverons, nous déciderons, d'un commun accord, s'il est judicieux de mener à terme cette seconde procédure ou non.

Il est en effet indispensable de garder en mémoire que chaque pièce comptable (appel de fond, appel travaux etc.) doit être justifiée, à défaut de quoi, le Tribunal déboute ni plus ni moins le syndicat des copropriétaires de ses demandes.

## Exécution des jugements :

### - 1e situation :

Dès que le Syndicat des copropriétaires disposera d'un nouveau jugement de condamnation définitif, la procédure de saisie immobilière pourra être diligentée sur la base des deux titres exécutoires (celui du 25 septembre 2014 et celui à venir).

### - 2e situation :

Nous ne menons pas à terme la seconde procédure, faute d'être en possession des pièces indispensables.

Dès lors, la procédure de saisie immobilière sera diligentée sur la seule base du jugement du 25 septembre 2014.

\*\* \*

Pour mémoire, les principales étapes de la procédure de saisie immobilière, régie par les articles L.311-1 et suivants du Code des Procédures civiles d'exécution, sont les suivantes :

\* Le créancier qui dispose d'une décision de justice définitive constatant une créance liquide et exigible, fait alors procéder à la délivrance d'un commandement de payer valant saisie, selon exploit d'huissier de justice, sur la base du titre exécutoire en sa possession (en l'espèce un jugement).

\* Dans un délai maximum de deux mois à compter de sa signification au débiteur, le commandement doit faire l'objet d'une publication au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble, afin d'être opposable aux tiers.

\* Puis, dans l'hypothèse où le débiteur n'aurait pas réglé les causes du commandement de payer, le créancier doit assigner le débiteur à comparaître à une audience d'orientation devant le Juge de l'exécution-saisies immobilières dans un délai maximum de deux mois à compter de la publication du commandement.

\* L'audience d'orientation, dont la date figure dans l'assignation, doit se tenir entre un mois et trois mois maximum à compter de la délivrance de l'assignation.

\* Parallèlement, les créanciers bénéficiant d'une inscription sur le ou les biens immobiliers visés par l'assignation doivent également être assignés à comparaître à l'audience d'orientation.

\* Lors de l'audience d'orientation, le Juge de l'exécution entend les parties et se prononce par décision sur la poursuite de la procédure, à savoir :

\* Que le débiteur peut se présenter et demander un renvoi pour apurer sa dette,

\* Que le débiteur peut demander à être autorisé à vendre amiablement son bien immobilier. Le Juge lui octroiera alors un délai déterminé et à défaut de vente amiable, la vente forcée sera ordonnée à l'audience suivante.

\* Que le Juge peut ordonner directement la vente forcée à la barre du Tribunal des biens immobiliers faisant l'objet de la procédure.

\* Dans le cas de la vente forcée, le Juge fixera dans son jugement d'orientation la mise à prix du ou des biens immobiliers.

\* La vente forcée devra intervenir dans un délai de deux à quatre mois à compter du prononcé du jugement d'orientation.

Les copropriétaires en prennent acte et informent le syndic de leur souhait de faire exécuter le jugement de 2014.

**11 CONSEIL SYNDICAL**

**11/A 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 16/05/2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**11/B ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame GAUTHIER**

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

Madame GAUTHIER

Ce mandat prendra fin au 16/05/2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**11/C 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 16/05/2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**11/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 16/05/2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**11/E ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame VERMEERSCH**

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

Madame VERMEERSCH

Ce mandat prendra fin au 16/05/2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**11/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 16/05/2019.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**12 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 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**13 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 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**



**14 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 540/1014

**Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**15 IMMATRICULATION DES COPROPRIETES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

L'article 53 de la loi ALUR prévoit que les syndicats de copropriétaires doivent s'immatriculer au plus tard :

Le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;

Le 31 décembre 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots ;

Le 31 décembre 2018 pour les autres copropriétés.

Le syndicat des copropriétaires doit être inscrit dans le registre national. Le syndic se charge de l'immatriculation en ligne et est facturée aux copropriétaires.

- Immatriculation initiale : la prestation est facturée en supplément de la rémunération forfaitaire du Syndic

- Mise à jour annuelle ou exceptionnelle : la prestation est intégrée dans le forfait de base. Les copropriétaires ne doivent payer aucune somme supplémentaire à ce titre.

Outre les informations les plus usuelles (nom et adresse de la copropriété, nombre de lots...), les copropriétés doivent fournir des renseignements sur les procédures administratives et judiciaires en cours (danger sanitaire, arrêté de péril, mandat ad hoc, ordonnance de carence...).

Surtout, de nombreuses informations financières sont exigées, dont par exemple :

- Le montant des charges de copropriété courantes
- Le montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles
- La somme des dettes vis-à-vis de fournisseurs
- Le nombre de copropriétaires en situation d'impayés et le montant total de ces derniers
- Le montant dédié au fonds de travaux obligatoires.

Enfin, des données techniques (période de construction, nombre d'ascenseurs, chauffage collectif, individuel ou mixte, énergie utilisée...) sont également requises.

Le syndic informe que le numéro d'immatriculation pour cet immeuble est le : AB8-026-783.

Les copropriétaires en prennent acte.

#### **16 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 2.700,00 € qui sera appelée en charges générales en une seule fois le 1er juillet 2018.

24/50 Présents ou Représentés soit 540/1014

#### **Récapitulatif du vote**

540/1014 .....Voix 'POUR' (24)

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

**Cette résolution est ADOPTÉE**

## **17 INFORMATION SUR LES TRAVAUX FACADES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Le syndic informe les copropriétaires que ces travaux ont été votés lors de l'assemblée du 16 mai 2017 et ne sont toujours pas réalisés à ce jour faute de fonds.

Les copropriétaires en prennent acte.

### **SORTIE à 20 heures 30 de :**

Mr BORIE PHILIPPE.....18  
qui ne souhaite pas donner son pouvoir.

Soit 1 copropriétaire totalisant 18/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

## **18 TRAVAUX APPARTEMENT MR BRUNEAU**

### **18-1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des conditions essentielles de réalisation des travaux et ayant entendu les explications du syndic et du conseil syndical décide de réaliser ces travaux après que la vente du lot n° 34 ait été signée et que l'acquéreur aura réalisé l'étanchéité du sol du lot n°34.

23/50 Présents ou Représentés soit 522/1014

#### **Récapitulatif du vote**

522/522 .....Voix 'POUR' (23)

0/522 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

### **18-2 FIXATION DU BUDGET**

L'Assemblée générale après en avoir délibéré vote un budget de : ~~12 000~~ 12 000,00 € TTC maximum, hors honoraires et hors assurance dommage ouvrage.

23/50 Présents ou Représentés soit 522/1014

#### **Récapitulatif du vote**

522/522 .....Voix 'POUR' (23)

0/522 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

### **18-3 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.

23/50 Présents ou Représentés soit 522/1014

#### **Récapitulatif du vote**

522/522 .....Voix 'POUR' (23)

0/522 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

### **18-4 DESIGNATION D'UN ARCHITECTE**

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

23/50 Présents ou Représentés soit 522/1014

#### **Récapitulatif du vote**

522/522 .....Voix 'POUR' (23)

0/522 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

**18-5 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.

23/50 Présents ou Représentés soit 522/1014

**Récapitulatif du vote**

522/522 .....Voix 'POUR' (23)

0/522 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

**18-6 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS**

Le calendrier des appels de fonds travaux sera vu avec le conseil syndical après le choix définitif du devis.

L'assemblée générale demande que ces travaux soient appelés en quatre fois minimum.

23/50 Présents ou Représentés soit 522/1014

**Récapitulatif du vote**

522/522 .....Voix 'POUR' (23)

0/522 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

**SORTIE à 21 heures de :**

Mr PRAT LIONEL.....18  
qui ne souhaite pas donner son pouvoir.

Soit 1 copropriétaire totalisant 18/1014 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

**19 TRAVAUX APPARTEMENT MME GAUTHIER**

**19-1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des conditions essentielles et ayant entendu les explications du syndic décide de réaliser ces mesures conservatoires dans lot n °30 appartenant à Madame GAUTHIER.

22/50 Présents ou Représentés soit 504/1014

**Récapitulatif du vote**

504/504 .....Voix 'POUR' (22)

0/504 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

**19-2 FIXATION DU BUDGET ET CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Pour la réalisation des travaux, l'assemblée générale décide de retenir la proposition de l'entreprise DO FUNDO pour un montant de 1.721 €,50 € TTC.

22/50 Présents ou Représentés soit 504/1014

**Récapitulatif du vote**

504/504 .....Voix 'POUR' (22)

0/504 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

### **19-3 DESIGNATION D'UN ARCHITECTE**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, ne désigne pas Monsieur ZENONI, architecte, pour le suivi de ces travaux.

22/50 Présents ou Représentés soit 504/1014

#### **Récapitulatif du vote**

504/504 .....Voix 'POUR' (22)

0/504 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

### **19-4 HONORAIRES SYNDIC POUR REALISATION DES TRAVAUX**

Le syndic informe les copropriétaires qu'il ne prendra pas d'honoraires pour ces travaux.

22/50 Présents ou Représentés soit 504/1014

#### **Récapitulatif du vote**

504/504 .....Voix 'POUR' (22)

0/504 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

### **19-5 REPARTITION ET CALENDRIER D'APPEL DE FONDS**

Le montant total des travaux est de 1.721,50 euros TTC auquel s'ajoutera la note d'honoraires de l'huissier qui passera pour établir un état des lieux avant travaux, soit un total maximum de 2.500 € TTC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que ces travaux seront répartis en un seul appel le 01/10/2018.

22/50 Présents ou Représentés soit 504/1014

**Récapitulatif du vote**

504/504 .....Voix 'POUR' (22)

0/504 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

**20 LOCAL POUBELLES - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Le conseil syndical informe l'assemblée qu'il étudie la possibilité d'agrandir le local poubelles, ces travaux seront financés par les loyers de FREE.

**21 DOSSIER FREE - NE NECESSITANT PAS DE VOTE -**

Les copropriétaires prennent acte des documents qui étaient joints à la convocation.

**22 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.

22/50 Présents ou Représentés soit 504/1014

**Récapitulatif du vote**

504/504 .....Voix 'POUR' (22)

0/504 .....Voix 'CONTRE' (0)

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



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

Joindre au procès-verbal une note aux copropriétaires bailleurs afin qu'ils demandent à leurs locataires de bien mettre les sacs poubelles dans les containers prévus à cet effet, et de bien respecter le tri sélectif.

22/50 Présents ou Représentés soit 504/1014

**Récapitulatif du vote**

504/504 .....Voix 'POUR' (22)

0/504 .....Voix 'CONTRE' (0)

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

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

Prévoir une visite à l'immeuble du syndic avec Madame GAUTHIER.

-----

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21 heures 45

**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



