

*Valière Cortez*

CRÉATEUR DE VALEUR IMMOBILIÈRE

**PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU LUNDI 02 DÉCEMBRE 2019**

**Copropriété :** 65 avenue Victor Hugo  
75016 PARIS

C0610

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :  
65 avenue Victor Hugo 75016 PARIS  
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

**LUNDI 02 DÉCEMBRE 2019 A 17:00**

dans les bureaux du syndic, **19 RUE DE PASSY, PARIS 16ème**

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 faits représenter.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

A l'ouverture des débats :

*Sont présents ou représentés :*

*8 copropriétaire(s) sur 14 au total représentant ensemble 6605/10095 tantièmes*

*Sont absents et non représentés :*

*6 copropriétaire(s) totalisant 3490/10095 tantièmes*

*00700 ALHASAWI Abdulaziz (1700), 00014 AYACHE Yves (26), 00001 CLUDY L. et J.F. (375), 00070 LES  
GRENADIERS M. STENGER (25), 00013 PATOU 93 (450), 00015 SOUIED (ANC. LOTS TAIEB) (914)*

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

1. **NOMINATION DU BUREAU**
  - 1.1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE
  - 1.2 DESIGNATION SCRUTATEUR
  - 1.3 DESIGNATION SCRUTATEUR
  - 1.4 DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE
2. **APPROBATION DES COMPTES**
3. **MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES**

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029

4. QUITUS AU SYNDIC
5. RAPPEL DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'ANNEE EN COURS
6. FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL
7. DESIGNATION AUX FONCTIONS DE SYNDIC
8. MAINTIEN DU COMPTE INDIVIDUALISE
9. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL SYNDICAL (sans vote)
10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 10.1 DESIGNATION MEMBRE
  - 10.2 DESIGNATION MEMBRE
  - 10.3 DESIGNATION MEMBRE
  - 10.4 DESIGNATION MEMBRE
  - 10.5 DESIGNATION MEMBRE
11. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE
12. SEUIL DE CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL
13. DISPENSE DE CONSTITUTION D'UN FONDS DE RESERVE POUR TRAVAUX
14. OUVERTURE DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE
15. TRAVAUX DE PEINTURE SUR 7 PORTES D'ASCENSEUR
  - 15.1 DECISION DE REALISER LES TRAVAUX
  - 15.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE
  - 15.3 ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS
16. TRAVAUX DE PEINTURE EXTERIEURE SUR 12 FENETRES
  - 16.1 DECISION DE REALISER LES TRAVAUX
  - 16.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE
  - 16.3 ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS
17. EXAMEN DES QUESTIONS RELATIVES A L'ADMINISTRATION ET A L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

-----0000000-----

## 1. NOMINATION DU BUREAU

### 1.1. DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

#### Résolution :

L'assemblée générale désigne comme Président de séance Monsieur Sebag

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 6605	Votes POUR	8 / 8
0 / 6605	Votes CONTRE	0 / 8
0 / 6605	Votes ABSTENTION	0 / 8

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

*Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6605 tantièmes sur 6605*

### 1.2. DESIGNATION SCRUTATEUR

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

#### Résolution :

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029



L'assemblée générale désigne comme scrutateur de séance Société CENTRE VINICOLE CHAMPAGNE NICOLAS FEUILLATE (01003) représenté par M. DERRIEN.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

**Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :**

6605 / 6605	Votes POUR	8 / 8
0 / 6605	Votes CONTRE	0 / 8
0 / 6605	Votes ABSTENTION	0 / 8

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6605 tantièmes sur 6605

### 1.3. DESIGNATION SCRUTATEUR

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

#### Résolution :

L'assemblée générale désigne comme scrutateur de séance M. TUBIANA Hubert (00009)

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

**Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :**

6605 / 6605	Votes POUR	8 / 8
0 / 6605	Votes CONTRE	0 / 8
0 / 6605	Votes ABSTENTION	0 / 8

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6605 tantièmes sur 6605

### 1.4. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

#### Résolution :

L'assemblée générale désigne le syndic comme secrétaire de séance.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

**Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :**

6605 / 6605	Votes POUR	8 / 8
0 / 6605	Votes CONTRE	0 / 8
0 / 6605	Votes ABSTENTION	0 / 8

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6605 tantièmes sur 6605

## 2. APPROBATION DES COMPTES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

#### Résolution :

Après avoir pris acte du fait que les pièces justificatives de charges pouvaient être consultées par tout copropriétaire chez le syndic, sur rendez-vous pris entre la convocation et la tenue de la réunion et après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire:

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029

- l'état financier,
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires,
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019, pour un montant de €. 85.783.35 (budget voté pour la période : €. 80.000.00) qui seront répartis entre les copropriétaires selon les dispositions du règlement de copropriété.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

**Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :**

6605 / 6605	Votes POUR	8 / 8
0 / 6605	Votes CONTRE	0 / 8
0 / 6605	Votes ABSTENTION	0 / 8

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6605 tantièmes sur 6605

### 3. MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

#### Résolution :

Suivant l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic rappelle que les pièces justificatives de charges peuvent être consultées par tout copropriétaire chez le syndic, sur rendez-vous pris entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

**Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :**

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

### 4. QUITUS AU SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

#### Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au cabinet GTIM, pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2019.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

**Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :**

6605 / 6605	Votes POUR	8 / 8
0 / 6605	Votes CONTRE	0 / 8
0 / 6605	Votes ABSTENTION	0 / 8

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6605 tantièmes sur 6605

### 5. RAPPEL DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'ANNEE EN COURS

#### Résolution :

Le budget 2019/2020 a été voté lors de l'assemblée générale du 19.11.2018 pour un montant de 80.000,00 €.

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029



Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil.

L'assemblée générale se dit informée.

## 6. FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

### Résolution :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses (hors travaux), a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 arrêté à la somme de €. 80.000,00.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 6605	Votes POUR	8 / 8
0 / 6605	Votes CONTRE	0 / 8
0 / 6605	Votes ABSTENTION	0 / 8

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6605 tantièmes sur 6605

## 7. DESIGNATION AUX FONCTIONS DE SYNDIC

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

### Résolution :

L'assemblée générale désigne à nouveau en qualité de syndic, le cabinet VALIERE CORTEZ - GTIM, 19 rue de Passy 75016, société au capital de 100 000€ RCS 331 067 215, carte professionnelle n° CPI 7201 2017 000 021 796. Garantie financière CEGC. Garantie RCP GENERALI N° AL 811182/3149, à compter de la présente assemblée, jusqu'à la date de l'assemblée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de majorité simple.

Son mandat prendra fin au plus tard le 31.03.2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Les honoraires annuels sont fixés à € 5.900,97,00 TTC.

Par ailleurs, l'assemblée générale des copropriétaires est informée de la prochaine fusion de la société VALIERE CORTEZ - GTIM avec la société VALIERE CORTEZ - CFAB Copro, société à responsabilité limitée au capital de 480 000 € dont le siège social est situé 7 boulevard Diderot - 75012 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 790 159 461 00025, n° RCS 790 159 461, Carte professionnelle, CPI 7501 2016 0002 007 145, Garantie financière 8 484 000 Edonnée par la CEGC - 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX).

L'assemblée générale des copropriétaires prend acte du fait que VALIERE CORTEZ - CFAB Copro viendra aux droits de VALIERE CORTEZ - GTIM et accepte de désigner d'ores et déjà la nouvelle société en qualité de syndic de la copropriété, à compter de la date de réalisation de la fusion et ce, jusqu'à la date de fin de mandat fixée précédemment.

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 - 75782 PARIS CEDEX 16 - tel 01.42.88.69.20 - fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029



*Précision est ici faite que les clauses du contrat de mandat de syndic approuvé par la présente assemblée générale demeureront inchangées et continueront à produire leurs effets avec la société VALIERE CORTEZ - CFAB Copro aux mêmes conditions, jusqu'à son échéance.*

Les bureaux de VALIERE CORTEZ - GTIM resteront situés au 19 rue de Passy.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

## 8. MAINTIEN DU COMPTE INDIVIDUALISE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

### Résolution :

L'assemblée générale, informée de l'obligation énoncée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 décide de conserver le compte bancaire ouvert à la banque CREDIT DU NORD pour la période du 2 décembre 2019 au 30.06.2020.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

## 9. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL SYNDICAL (sans vote)

### Résolution :

L'assemblée générale prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et le remercie pour son action.

## 10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

SEBAG Patrick (00011), TUBIANA Hubert (00009), BOUDANA Elie (00012), HAZIZA Erick (00008), F.F.D.M. (00003)

### 10.1. DESIGNATION MEMBRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

### Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an,  
M. SEBAG Patrick (00011)

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029

## 10.2. DESIGNATION MEMBRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

### Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an,  
M. TUBIANA Hubert (00009)

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

## 10.3. DESIGNATION MEMBRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

### Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an,  
M. BOUDANA Elie (00012)

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

## 10.4. DESIGNATION MEMBRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

### Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an,  
M. HAZIZA Erick (00008)

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

## 10.5. DESIGNATION MEMBRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029



Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

**Résolution :**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an,  
M. JULIEN-VAUZELLE. (00003)

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

**11. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

**Résolution :**

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire à la somme de 1.500,00 €.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

**12. SEUIL DE CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de fixer à 1.000,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

**13. DISPENSE DE CONSTITUTION D'UN FONDS DE RESERVE POUR TRAVAUX**

**Résolution :**

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029



En application de l'article 36 de la loi du 21 juillet 1994 modifiant l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dispense à donner au cabinet GTIM de constituer un compte de provisions spéciales en vue de faire face à d'éventuels travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Il convient de préciser que ces fonds sont utilisés pour des gros travaux d'entretien à réaliser sur l'immeuble à moyen ou court terme. Ce fonds d'épargne reste acquis au syndicat y compris en cas de mutation (propriété attachée au lot et non au copropriétaire).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, ne juge pas opportun la constitution d'un fonds de réserve pour travaux.

#### 14. OUVERTURE DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES GENERALES :

##### Résolution :

La loi ALUR impose la création d'un fonds de travaux à partir du 1er janvier 2017 et notamment :

- l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un tel fonds pour faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements mais également aux travaux décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires,
- ledit fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles prévues pour le versement des provisions du budget prévisionnel,
- le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel,
- les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Après avoir pris connaissance de ces dispositions, l'Assemblée Générale, décide que le montant du fonds représentera 5 % du budget prévisionnel, soit 4.000 €. Cette somme sera appelée en même temps que ce dernier, par quart, au début de chaque trimestre, à compter du 1er janvier 2017.

Un nouveau compte bancaire spécifique devra être ouvert à cette occasion.

Ont participé au vote 8 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 14, représentant 6605/10095 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6605 / 10095	Votes POUR	8 / 14
0 / 10095	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 10095	Votes ABSTENTION	0 / 14

**Cette résolution est adoptée à l'article 25/25-1**

#### 15. TRAVAUX DE PEINTURE SUR 7 PORTES D'ASCENSEUR

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 61 CHARGES ASCENSEUR A :

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 11, représentant 6395/9514 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6395 / 6395	Votes POUR	7 / 7
0 / 6395	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6395	Votes ABSTENTION	0 / 7

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6395 tantièmes sur 6395

### 15.1. DECISION DE REALISER LES TRAVAUX

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 61 CHARGES ASCENSEUR A :

#### Résolution :

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation,
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux de peinture de peinture sur les 7 portes d'ascenseur.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 11, représentant 6395/9514 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6395 / 6395	Votes POUR	7 / 7
0 / 6395	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6395	Votes ABSTENTION	0 / 7

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6395 tantièmes sur 6395

### 15.2. CHOIX DE L'ENTREPRISE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 61 CHARGES ASCENSEUR A :

#### Résolution :

L'assemblée générale ayant :

- précédemment décidé du vote des travaux
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

examine la proposition de l'entreprise ABDELJALIL

En conséquence, l'assemblée générale :

- vote un budget de €. 1.750,00 TTC.
- Un deuxième devis sera demandé pour la réalisation de ce travail,
- Pouvoir au conseil syndical sur le choix de l'entreprise.

Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en vigueur, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet des résolutions précédentes s'élèvent à :  
3,5 % HT du montant HT des travaux sans maître d'oeuvre

Démarrage des travaux prévu début 2020.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 11, représentant 6395/9514 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6395 / 6395	Votes POUR	7 / 7
0 / 6395	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6395	Votes ABSTENTION	0 / 7

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029



Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6395 tantièmes sur 6395

### 15.3. ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 61 CHARGES ASCENSEUR A :

#### Résolution :

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Financement : Le montant sera financé par le fonds travaux.

Les dates des appels de fonds seront respectées, sauf aléas (exemple : décalage important du calendrier d'exécution des travaux). L'assemblée donne d'ores et déjà expressément mandat au Syndic pour, s'il y a lieu, décaler les dates des appels de fonds.

#### Pour mémoire :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 11, représentant 6395/9514 tantièmes.

#### Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6395 / 6395	Votes POUR	7 / 7
0 / 6395	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6395	Votes ABSTENTION	0 / 7

**Cette résolution est adoptée à l'article 24**

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6395 tantièmes sur 6395

### 16. TRAVAUX DE PEINTURE EXTERIEURE SUR 12 FENETRES

#### 16.1. DECISION DE REALISER LES TRAVAUX

##### Résolution :

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation,
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

décide que ces travaux seront réalisés par les copropriétaires concernés à titre individuel.

#### 16.2. CHOIX DE L'ENTREPRISE

##### Résolution :

Sans objet.

#### 16.3. ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS

##### Résolution :

Sans objet.

### 17. EXAMEN DES QUESTIONS RELATIVES A L'ADMINISTRATION ET A L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029

**Résolution :**

**Problèmes rencontrés au niveau de l'occupation des chambres de service de type :**

**RbNb.** Il est demandé aux copropriétaires concernés de s'assurer que le règlement de copropriété soit respecté. Il est donc nécessaire d'éviter les nuisances liées à l'occupation des lots.

**Encombrement des parties communes de cave.**

Un courrier recommandé sera envoyé à M. et Mme HAZIZA, afin que le nécessaire soit fait afin libérer les parties communes des caves. Il est attiré leur attention sur le fait que cet encombrement peut provoquer un accident, leur responsabilité pourra être engagée.

Si le nécessaire n'est pas fait avant le 15 janvier 2020 le syndic procédera au débarras aux frais du copropriétaire concerné.

**Faire copie du contrat de l'entreprise CORFMAT à M. Sebag.**

**Entre 11 heures du soir et 5 heures du matin il faut baisser la température et également baisser la température pendant la journée (21 degrés).**

**Joindre texte de loi concernant la température légale (19°)**

**Il sera procédé au changement des deux tapis du hall d'entrée et paillason du 5ème étage.**

**Il sera octroyé une prime de 500 euros net à Mme MAGNIER.**

Rappel : l'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à **18:30**.

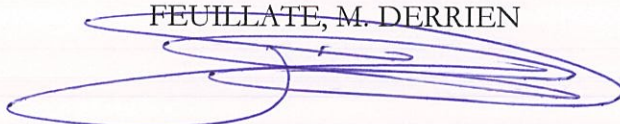
**Le Président,**

Monsieur Sebag



**Les Scrutateurs,**

Société CENTRE VINICOLE  
CHAMPAGNE NICOLAS  
FEUILLATE, M. DERRIEN



**Le Secrétaire,**

Marie VOVARD



M. TUBIANA Hubert



VALIERE CORTEZ - GTIM

19 rue de Passy CS 41757 – 75782 PARIS CEDEX 16 – tel 01.42.88.69.20 – fax 01.40.50.80.54

SASU au capital de 100.000€ - Carte professionnelle CPI 7501 2017 000 021 796 - Caisse de Garantie de la CEGC - RCS 33106721500029



ARTICLE 42, ALINEA 2 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".

P.V diffusé le : 11/12/2019