SOPHIE BILSKI
Pièce communiquée
7
AVOCAT

PARIS, le 30/11/2015

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:

28 RUE ST ANDRE DES ARTS
28 RUE SAINT ANDRE DES ARTS
75006 PARIS

se sont réunis en Assemblée ORDINAIRE

le 30/11/2015
dans les bureaux du Syndic
au 1er étage
129 rue de l'Université
75007 PARIS

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

01) Désignation du Président de séance
02) Désignation des scrutateurs
03) Désignation du secrétaire de séance
04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)
05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015
06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé
07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
08) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016
09) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017
10) Désignation des membres du conseil syndical
10.1) Désignation des membres du conseil syndical
10.2) Désignation des membres du conseil syndical
11) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

12) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
13) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
14) Décision de constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes
15) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux
16) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet
17) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété
18) Information concernant le suivi des travaux votés par la copropriété
19) Information concernant les démarches effectuées auprès de l'employé d'immeuble du syndicat des copropriétaires
20) Information sur la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Madame MARLIEN
21) Autorisation de saisie et vente immobilière
22) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière
23) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de Madame MARLIEN, copropriétaire, s'élevant à 7.496,71 euros
24) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

8 copropriétaire(s) sur 23 sont présents ou représentés, soit 436 tantièmes sur le total de 1010 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : *BELON (38) - HENRIOT JOEL (40) Représenté par BELON - VINCENDEAU MONIQUE (41) Représenté par BELON - IRISH STONE SCI (185) - LUMINEAU (29) - LOUETTE (36) Représenté par LUMINEAU - MESENGE CORINNE (30) - RIGUELLE COLETTE (37)*

15 copropriétaire(s) sur 23 sont absents et non représentés, soit 574 tantièmes sur le total de 1010 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : *AGBOBLI MURIEL (26) - BABILLOT A. (121) - CARVALHO DA SILVA MARIA (42) - DE-FRANCESCO MATILDE (31) - DORE BERTRAND (30) - FRELON MICHELLE (36) - GODEFROY (30) - GREZES RUEFF (39) - GUIDOLIN (27) - LECOULES STEPHANE (31) - MARCHANDISE THIERRY (28) - MARLIEN CHANTAL (37) - MATERA Andréa (32) - PIHOUEE ALAIN (29) - VALLET-RENART NATHALIE (35)*

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 17:00 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, il est passé au vote de la première résolution.

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne Mr BELON en qualité de Président de séance.

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

Votent pour : *8 copropriétaire(s) totalisant 436 tantièmes/ 436 tantièmes.*

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne Indivision LUMINEAU en qualité de scrutateur.

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

Votent pour : *8 copropriétaire(s) totalisant 436 tantièmes/ 436 tantièmes.*

Résolution adoptée

03) Désignation du secrétaire de séance

Article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

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

Votent pour : *8 copropriétaire(s) totalisant 436 tantièmes/ 436 tantièmes.*

Résolution adoptée

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Sans Vote

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

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015

Article 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015.

Arrivent en cours de résolution : *BABILLOT A.(121) représenté par MARCHANDISE THIERRY - FRELON MICHELLE(36) - MARCHANDISE THIERRY(28) - PIHOUEE ALAIN(29) représenté par MARCHANDISE THIERRY*

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Résolution adoptée

06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé

Article 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Résolution adoptée

07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

L'assemblée désigne le Cabinet Oralia Griffaton et Montreuil - 129, Rue de l'Université - 75007 PARIS - dans les termes du contrat joint à la convocation pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à la date du 30/09/2016 et au plus tard le 30/03/2017. L'assemblée désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

08) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016

Article 24

L'assemblée générale adopte un complément du budget pour l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016 soit un budget total de 41.635,00 euros selon le détail joint à la convocation.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Résolution adoptée

09) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017

Article 24

L'assemblée générale fixe à 41.635,00 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017.
Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Résolution adoptée

10) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame BABILLOT en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

10.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mr BELON en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

10.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame VINCENDEAU MONIQUE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

11) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 3.000,00 euros TTC par intervention.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

12) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée fixe à 2.000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

13) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 5.000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

14) Décision de constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes

Article 25

L'assemblée décide de ne pas constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution adoptée

15) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux

Article 25

L'assemblée, ayant décidé de la constitution des provisions spéciales définies par l'article 18-alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, décide que les fonds versés seront déposés sur un compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

16) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet

Article 24

L'assemblée générale, après avoir été informée, des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières ,demande au syndic de bien vouloir, procéder aux prochaines convocations d'assemblées générales, ordinaires ou exceptionnelles, du syndicat des copropriétaires, dans les locaux de la société Griffaton et Montreuil demeurant 129 rue de l'Université et autorise ce dernier, en contrepartie de la mise à disposition de cette salle, à facturer au syndicat des copropriétaires la somme nette et forfaitaire de 130,00 € TTC par réunion. Elle autorise le syndic à imputer cette dépense en charges communes générales.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Résolution adoptée

17) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété

Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la nouvelle procédure de recouvrement de charges :
Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.
A défaut de règlement :
-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité
En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.
En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.
Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

18) Information concernant le suivi des travaux votés par la copropriété

Sans Vote

Le syndic informe l'assemblée générale du retard dans l'éxecution des travaux votés par l'assemblée générale et des raisons de ce retard : humidité persistante, problème de trésorerie.

Les copropriétaires prennent acte de ces informations.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

19) Information concernant les démarches effectuées auprès de l'employé d'immeuble du syndicat des copropriétaires

Sans Vote

Le syndic informe les copropriétaires de l'établissement de constat d'huissier et d'un courrier valant avertissement courant de l'année 2014.

Les copropriétaires prennent acte de ces informations.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

20) Information sur la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Madame MARLIEN

Sans Vote

Le syndic informe l'assemblée générale du déroulement de l'affaire :

Pour mémoire :

Madame MARLIEN est propriétaire du lot 23 dans l'immeuble sis 28 rue Saint André des Arts à PARIS 6ème.

Elle ne s'acquitte pas régulièrement des charges de copropriété.

Nous avons déjà été contraints de diligenter à son encontre deux procédures judiciaires aux fins de recouvrement des charges de copropriété à savoir :

1. Par jugement rendu le 19 février 2008, le Tribunal d'Instance de Paris 6ème a condamné Madame MARLIEN à payer au Syndicat des Copropriétaires les sommes suivantes :

- 2 558,05 euros au titre des charges de copropriété arrêtées au 30 octobre 2007,
- 200 euros à titre de dommages et intérêts,
- 500 euros au titre de l'article 700 du CPC,
- les dépens.

Cette décision a été signifiée le 6 mars 2008 et n'a pas été contestée.

Devant la carence de la débitrice à s'acquitter spontanément des condamnations prononcées à son encontre, une procédure d'exécution forcée a été engagée par la voie d'une saisie des loyers puis d'une saisie bancaire. A ce jour, les causes de ce jugement ont été intégralement soldées.

2. Par jugement rendu le 27 mai 2014, le Tribunal d'Instance de Paris 6ème a condamné Madame MARLIEN à payer au Syndicat des Copropriétaires les sommes suivantes :

- 3 399.84 euros au titre des charges de copropriété impayées au 14 janvier 2014,
- 400 euros à titre de dommages et intérêts,
- 800 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile et aux dépens.

Madame MARLIEN qui encore une fois n'exécutant pas spontanément les causes du jugement dont elle a été condamnée, une exécution forcée par voie de saisie bancaire a dû être diligentée. A ce jour, les causes de ce jugement sont soldées.

Malgré nos ultimes contacts, relances et proposition d'échéancier, Madame MARLIEN ne règle toujours pas de façon régulière ses charges de copropriété si bien que nous avons été contraints d'engager une troisième procédure devant le Tribunal d'Instance de Paris 6ème en vue de l'audience du 1er décembre 2015 pour les charges arrêtés au 6 juillet 2015 (3éme trimestre inclus). elle n'a eu aucune réaction face à cette énième procédure.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

21) Autorisation de saisie et vente immobilière

Article 24

L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Madame MARLIEN, propriétaire de lot n° 23, se monte à la somme de 7.087,03 euros sur comptes arrêtés à la date du 30/09/2015.
L'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat de copropriété.

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

Votent pour : *11 copropriétaire(s) totalisant 529 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Votent contre : *1 copropriétaire(s) totalisant 121 tantièmes/ 650 tantièmes.*
BABILLOT A. (121)

Résolution adoptée

22) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière

Article 24

L'assemblée générale, dans le cadre de la saisie immobilière en vue de vente du lot n°23 appartenant à Madame MARLIEN, tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, fixe le montant de la mise à prix à la somme de : 30.000 euros.
L'assemblée prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Résolution adoptée

23) Dépréciation de la créance du Syndicat à l'encontre de Madame MARLIEN, copropriétaire, s'élevant à 7.496,71 euros Article 24

Après avoir pris acte de la décision de procéder à la saisie immobilière des lots appartenant à Madame MARLIEN, copropriétaire, l'assemblée générale décide, selon la proposition du Syndic :

- de déprécier à hauteur de 7.496,71 euros la créance du Syndicat envers Madame MARLIEN, et en conséquence de débiter le compte 459 (Copropriétaire - créances douteuses) par le crédit du compte 450 concerné et de débiter le compte 68 (Dotation aux dépréciations sur créances douteuses) par le crédit du compte 49 (Dépréciation des comptes de tiers) ;
- autorise le syndic à faire un appel de fonds du montant susvisé, par quart au 01/01/2016, 01/04/2016, 01/07/2016 et 01/10/2016, en charges communes générales, pour restaurer la trésorerie du syndicat des copropriétaires.

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

Votent pour : *12 copropriétaire(s) totalisant 650 tantièmes/ 650 tantièmes.*

Résolution adoptée

24) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

Sans Vote

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.

- Il sera étudié une solution de remplacement au contrat de relevé des compteurs d'eau souscrit actuellement auprès de la société ISTA. Le relevé des compteurs sera communiqué à Monsieur BELLON.

- Les travaux de peinture dans l'entrée de l'immeuble (boites aux lettres), dans la cabine de l'ascenseur et au plafond du couloir du 2ème étage.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

CLOTURE : l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 20:00 heures

Le président,	**Le(s) Scrutateur(s),**	**Le Secrétaire,**
-Mr BELON	-Indivision LUMINEAU	Le syndic

Important :
Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.
article 42 alinéa 2 :
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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.
Sauf en cas d'urgence l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.
Pour information, article 42 dernier alinéa :
Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3048 € lorsque cette action à pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.
Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.
La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez-vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic

AR CONVOCATION 30.09.2015

Madame MARLIEN CHANTAL
RESIDENCE DE VAUCRESSON
38 RUE DE GARCHES
92420 VAUCRESSON

462C10420565584Y22/10/201526/10/2015 Pli avisé et non réclamé 26/10/2015

AR NOTIFICATION DU PV AG 30.09.2015

Madame MARLIEN CHANTAL RESIDENCE DE VAUCRESSON 38 RUE DE GARCHES 92420 VAUCRESSON	2C11296100022	N07/12/2015	09/12/2015	Pli avisé et non réclamé

PARIS, le 30/03/2017

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:

28 RUE ST ANDRE DES ARTS
28 RUE SAINT ANDRE DES ARTS
75006 PARIS

se sont réunis en Assemblée ORDINAIRE

le 30/03/2017
dans nos locaux
au 1er étage
129 rue de l'Université
75007 PARIS

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

01) Désignation du Président de séance
02) Désignation des scrutateurs
03) Désignation du secrétaire de séance
04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)
05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016
06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé
07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
08) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
8.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
09) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic -Loi 2015-990 (dite Macron) du 06 Aout 2015
9.1) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic -Loi 2015-990 (dite Macron) du 06 Aout 2015
10) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

11) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018
12) Information sur la mise en oeuvre du fonds travaux
13) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
13.1) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
14) Désignation des membres du conseil syndical
14.1) Désignation des membres du conseil syndical
14.2) Désignation des membres du conseil syndical
14.3) Désignation des membres du conseil syndical
14.4) Désignation des membres du conseil syndical
14.5) Désignation des membres du conseil syndical
14.6) Désignation des membres du conseil syndical
14.7) Désignation des membres du conseil syndical
15) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
15.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
16) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
16.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
17) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
17.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
18) Information sur la dématérialisation des notifications et des mises en demeure en copropriété
19) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété
20) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet
21) Information concernant la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Madame MARLIEN
22) Information concernant le dossier d'effondrement dans le sous-sol du local commercial
23) Décision à prendre concernant le fianncement des études réalisées dans le cadre du dossier d'affaissement
24) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée
25) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée
26) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée
27) Décision à prendre concernant la mission de maitrise d'œuvre à confier concernant l'exécution des travaux d'étanchéité dans la courette de l'immeuble
28) Décision à prendre concernant la souscription d'un avenant au contrat concernant les compteurs d'eau froide
29) Autorisation à donner à un opérateur d'installer à ses frais des lignes de communication à très haut débit en fibre optique
30) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

9 copropriétaire(s) sur 23 sont présents ou représentés, soit 402 tantièmes sur le total de 1010 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : *BELON (38) - BABILLOT A. (121) Représenté par BELON - DORE BERTRAND (30) Représenté par BELON - RIGUELLE COLETTE (37) - VALLET-RENART NATHALIE (35) - VINCENDEAU MONIQUE (41) - FRELON MICHELLE (36) Représenté par VINCENDEAU MONIQUE - LOUETTE (36) Représenté par VINCENDEAU MONIQUE - MARCHANDISE THIERRY (28) Représenté par VINCENDEAU MONIQUE*

14 copropriétaire(s) sur 23 sont absents et non représentés, soit 608 tantièmes sur le total de 1010 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : *AGBOBLI MURIEL (26) - CARVALHO DA SILVA MARIA (42) - DE-FRANCESCO MATILDE (31) - GODEFROY (30) - GREZES RUEFF (39) - GUIDOLIN (27) - HENRIOT JOEL (40) - IRISH STONE SCI (185) - LECOULES STEPHANE (31) - LUMINEAU (29) - MARLIEN CHANTAL (37) - MATERA Andréa (32) - MESENGE CORINNE (30) - PIHOUEE ALAIN (29)*

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 17:00 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, il est passé au vote de la première résolution.

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne Mr BELON en qualité de Président de séance.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 402 tantièmes/ 402 tantièmes.*

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne Madame VINCENDEAU MONIQUE en qualité de scrutateur.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 402 tantièmes/ 402 tantièmes.*

Résolution adoptée

03) Désignation du secrétaire de séance

Article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 402 tantièmes/ 402 tantièmes.*

Résolution adoptée

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Sans Vote

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

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Article 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Arrivent en cours de résolution : *HENRIOT JOEL(40)*

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé

Article 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralia Griffaton et Montreuil dont le siège social est 129, Rue de l'Université - 75007 PARIS ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 012 196 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - Tour Kupka B - 16 rue Hoche - 92 800 PUTEAUX.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois jours qui commencera le 30/03/2017 pour se terminer le 30/03/2018.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice 2017 à la somme de 6.975,00 euros TTC.
En attendant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2018, le syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2017.

L'assemblée générale désigne Monsieur ....., Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

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

Votent contre : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution non adoptée

08) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralia Griffaton et Montreuil dont le siège social est 129, Rue de l'Université - 75007 PARIS ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 012 196 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - Tour Kupka B - 16 rue Hoche - 92 800 PUTEAUX.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois qui commencera le 30/03/2017 pour se terminer le 30/03/2019.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice 2017 à la somme de 6.975,00 euros TTC.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice 2018 à la somme de 6.975,00 euros TTC.

En attendant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2019, le syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2018.

L'assemblée générale désigne Monsieur ....., Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

8.1) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25.1

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Oralia Griffaton et Montreuil dont le siège social est 129, Rue de l'Université - 75007 PARIS ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 012 196 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - Tour Kupka B - 16 rue Hoche - 92 800 PUTEAUX.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois qui commencera le 30/03/2017 pour se terminer le 30/03/2019.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice 2017 à la somme de 6.975,00 euros TTC.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice 2018 à la somme de 6.975,00 euros TTC.

En attendant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2019, le syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2018.

L'assemblée générale désigne Monsieur ....., Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

09) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic -Loi 2015-990 (dite Macron) du 06 Aout 2015 Article 25

Rappel de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi N° 2015-990 du 06 Aout 2015 dont l'entrée en vigueur est le 06 Novembre 2015 :

« Tous les 3 ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée concernée »

En conséquence, l'assemblée générale, considérant que les copropriétaires peuvent, dérogation ou non, toujours le demander comme cela était possible avant la loi ALUR et après en avoir délibéré, décide de dispenser expressément le conseil syndical de son obligation de procéder à la mise en concurrence du syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiées par la Loi N° 2015-990 du 06 Aout 2015.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

9.1) Dispense à donner au conseil syndical concernant la mise en concurrence du contrat de syndic -Loi 2015-990 (dite Macron) du 06 Aout 2015 Article 25.1

Rappel de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi N° 2015-990 du 06 Aout 2015 dont l'entrée en vigueur est le 06 Novembre 2015 :

« Tous les 3 ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée concernée »

En conséquence, l'assemblée générale, considérant que les copropriétaires peuvent, dérogation ou non, toujours le demander comme cela était possible avant la loi ALUR et après en avoir délibéré, décide de dispenser expressément le conseil syndical de son obligation de procéder à la mise en concurrence du syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiées par la Loi N° 2015-990 du 06 Aout 2015.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

10) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Article 24

L'assemblée générale adopte un budget pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 soit un budget total de 37.030,00 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

11) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Article 24

L'assemblée générale fixe à 37.030,00 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

12) Information sur la mise en oeuvre du fonds travaux

Sans Vote

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Qui est concerné ?
Tous les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux.

Les Exceptions :
1° Pour les SDC de moins de 10 lots, ce dernier peut décider par décision unanime de ne pas constituer de fonds travaux
2° Dans tous les SDC, ce dernier sera dispensé de cette obligation en cas d'absence de travaux nécessaires sur les 10 premières années (à justifier dans le diagnostic technique globale obligatoire à compter du 1er janvier 2017)
3° Quand le fonds travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel annuel de dépenses courantes, le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ou la suspension ou modification des cotisations.

Pourquoi faire ?
Pour financer les travaux :
- Prescrits par les lois et les règlements
- Non compris dans le budget prévisionnel, décidés par l'AG des copropriétaires (en attente liste Conseil d'Etat)
- D'urgence décidés par le syndic (art 18), nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'AG des copropriétaires pourra décider d'y affecter tout ou partie des sommes

Les modalités de mise en œuvre :
L'entrée en vigueur se fait au 1er janvier 2017.
La mise en place est une obligation de la Loi et seul le montant du fonds de travaux à appeler est voté aux majorités de l'article 25 et 25-1 sans pouvoir être inférieur à 5% du budget prévisionnel (taux légal).
Ces sommes bénéficient des privilèges identiques que les provisions sur charges courantes et sont versées immédiatement sur un compte séparé rémunéré et distinct des autres comptes bancaires du syndicat. Les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et les frais de gestion de ces comptes sont des charges générales de fonctionnement à la charge du SDC.
Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation.
Le syndic procèdera aux appels de fonds, aux échéances trimestrielles habituelles identiques aux appels du budget courant, et ce en charges communes générales.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

13) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

Article 25

Compte tenu des informations données dans la résolution précédente, l'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 1.315,50 €, destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.
Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

13.1) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

Article 25.1

Compte tenu des informations données dans la résolution précédente, l'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 1.315,50 €, destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.
Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

14) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame BABILLOT A. en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

14.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne Madame BABILLOT A. en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

14.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mr BELON en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

14.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne Mr BELON en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

14.4) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mr HENRIOT JOEL en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

14.5) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne Mr HENRIOT JOEL en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

14.6) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame VINCENDEAU MONIQUE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

14.7) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne Madame VINCENDEAU MONIQUE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

15) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 3.000,00 euros TTC par intervention.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

15.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25.1

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 3.000,00 euros TTC par intervention.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

16) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée fixe à 2.000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

16.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Article 25.1

L'assemblée fixe à 2.000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

17) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 5.000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

17.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Article 25.1

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 5.000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

18) Information sur la dématérialisation des notifications et des mises en demeure en copropriété

Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de la possibilité d'adresser les notifications et mises en demeure par voie électronique, et que le décret N°2015-1325 du 21 octobre 2015 a prévu les modalités d'application de la dématérialisation en insérant de nouvelles dispositions dans le décret du 17 mars 1967.

A ce titre, le cabinet ORALIA GRIFFATON ET MONTREUIL vous offre cette possibilité selon les modalités présentées dans la note jointe à la présente convocation, et invite les copropriétaires souhaitant en bénéficier à se manifester soit lors de la présente assemblée, soit en dehors de cette dernière, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par lettre recommandée électronique (procédure jointe à la note).

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

19) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété

Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la nouvelle procédure de recouvrement de charges :
Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :
-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité
En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

20) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet

Article 24

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, demande au syndic de bien vouloir procéder aux prochaines convocations d'assemblées générales ordinaires ou exceptionnelles du syndicat des copropriétaires, dans les locaux de la société Oralia Griffaton et Montreuil demeurant 129, Rue de l'Université - 75007 PARIS et autorise ce dernier, en contrepartie de la mise à disposition de cette salle, à facturer au syndicat des copropriétaires la somme nette et forfaitaire de 137,00 € TTC par réunion. Elle autorise le syndic à imputer cette dépense en charges communes générales.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

21) Information concernant la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Madame MARLIEN

Sans Vote

Par jugement rendu le 5 janvier 2016 par le Tribunal d'Instance de Paris 6ème, Madame Chantal MARLIEN a été condamnée à payer au Syndicat des Copropriétaires les sommes suivantes :

- 2 452,21 euros au titre des charges arrêtées au 6 juillet 2015 dont 40 euros de frais nécessaires,
- 600 euros à titre de dommages intérêts,
- 800 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- et les dépens.

Nous avons diligenté l'exécution forcée de ce jugement par voie de saisie bancaire.

Me BILSKI nous adressé un chèque de 3 383.59 euros le 29 juillet et un deuxième chèque de 445 euros le 25 octobre 2016 au titre de l'exécution forcée, laissant un reliquat au débit de 23.44 euros au titre dudit jugement. Les causes du jugement ont été soldés.

Afin de tenter une résolution amiable, le syndic a essayé à plusieurs reprises de prendre contact avec MME MARLIEN mais en vain, en date du 5 février 2017, un courrier de mise en demeure lui a été adressée.

Aucun règlement ne nous est parvenu.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

22) Information concernant le dossier d'effondrement dans le sous-sol du local commercial

Sans Vote

Le syndic informe avoir été prévenu de l'affaissement d'une partie du sous-sol du pub correspondant à une chambre froide en date du 25 juillet 2016.

L'évènement a immédiatement été déclaré à l'assurance de l'immeuble et un architecte a été contacté pour effectuer les premières constatations techniques des raisons de cet affaissement.

Un rapport de visite a été rédigé en date du 26 juillet 2016.

Le premier rendez-vous d'expertise s'est tenu le 2 août 2016 lors duquel l'expert de l'assurance de la copropriété a demandé à faire effectuer une étude de sol pour permettre de comprendre l'origine et l'imputabilité du sinistre.
L'entreprise THERGEO est donc intervenue.

Il était ensuite nécessaire de faire effectuer une étude des réseaux enterrés.
Cette étude a été réalisée par l'entreprise LAVILLAUGOUET.

Enfin, l'intervention d'un bureau d'études structure a été rendu nécessaire compte tenu des conclusions de ces deux rapports indiquant que des reprises en sous-oeuvre doivent être réalisées.

Le résultat de ces interventions permet à la copropriété de se positionner sur les travaux de confortements à réaliser par préfinancement du syndicat des copropriétaires dans l'attente de la position définitive des assurances dans ce dossier.

Les travaux de réfection du réseau enterré sont à la charge du propriétaire du réseau, à savoir le propriétaire du local commercial.

La prochaine réunion d'expertise se tiendra le jeudi 6 avril 2017.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

23) Décision à prendre concernant le fianncement des études réalisées dans le cadre du dossier d'affaissement Article 24

Le syndic rappelle les études réalisées dans ce dossier :

- Intervention de Monsieur COMPERAT en juillet 2016 pour la somme de 840 euros TTC,
- Etude de sol de THERGEO pour la somme de 2.880 euros TTC,
- Etude du réseau de LAVILLAUGOUET pour la somme de 3.600 euros TTC,
- Etude et mission de maitrise d'oeuvre d'éxécution de GETP pour la somme de 2.750 euros TTC,
- Etude de Monsieur COMPERAT pour la somme de 3.600 euros TTC

Soit une somme totale de dépenses engagées de 13.670,00 euros TTC.

L'assemblée générale, après discussion, décide de préfinancer le coût global des études réalisées dans le cadre du dossier d'affaissement au moyen d'un appel de fonds pour la somme de 9.000 euros le 01/05/2017.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

24) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée

Article 24

Le rapport de GETP est joint à la convocation accompagné des devis des sociétés GEOFI, SAMAHA A Entreprise et Surbatiment.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée par préfinancement par l'entreprise SURBATIMENT pour le lot gros-oeuvre selon son devis joint à la convocation pour un budget maximum de 17.435,00 euros TTC et par l'entreprise GEOFI pour le lot injection selon son devis joint à la convocation pour un budget maximum de 17.600,00 euros TTC

- de confier la maîtrise d'oeuvre à Monsieur COMPERAT pour un montant correspondant à 10% HT du montant HT des travaux soit à la somme de 3.503,50 euros TTC

- de confier la mission de coordonnateur sécurité à pour un montant de 2.000,00 euros TTC

- de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage pour un montant de 1.850,00 euros, susceptible d'être réévaluée en fonction du montant définitif des travaux, et retient la proposition du courtier VERSPIEREN ;

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "CHARGES GENERALES"

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le jj/mm/aaaa XX%
le jj/mm/aaaa XX%
le jj/mm/aaaa XX%

Planning d'exécution des travaux :

Il est à nouveau précisé que ces travaux seront pré-financés par les copropriétaires dans l'attente de la position définitive de l'assurance de la copropriété dans ce dossier.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

Les copropriétaires décident d'attendre les rapports d'expertise pour connaître les responsabilités retenues dans ce dossier.

Une assemblée générale spéciale sera convoquée lorsque les positions des assureurs seront connues.

25) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

26) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée Article 24

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic sur les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée à :

- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière (hors suivi technique): 3,00 % HT du montant HT des travaux.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

27) Décision à prendre concernant la mission de maitrise d'œuvre à confier concernant l'exécution des travaux d'étanchéité dans la courette de l'immeuble Article 24

Après discussion, l'assemblée décide :

- de confier la mission étude de maîtrise d'oeuvre à Monsieur COMPERAT pour un montant de 2.420,00 euros TTC

- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "CHARGES GENERALES"

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le 01/07/2017 100%

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

28) Décision à prendre concernant la souscription d'un avenant au contrat concernant les compteurs d'eau froide

Article 24

Après discussion, l'assemblée décide :

- de sousrire un avenant de modernisation au contrat de location-entretien-relevés des compteurs d'eau conformément au contrat de la société ISTA joint à la convocation.

Il est précisé que la souscription de cet avenant est sans frais et sans majoration tarifaire pour la copropriété.

L'intervention à la suite de la signature de l'avenant consistera à remplacer les émetteurs radio actuels par des appareils de dernière génération.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

29) Autorisation à donner à un opérateur d'installer à ses frais des lignes de communication à très haut débit en fibre optique

Article 24

L'assemblée générale,
Vu l'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
Vu la proposition commerciale de l'opérateur ORANGE annexée à la convocation,
Vu le projet de convention relative à l'installation du réseau fibre optique à haut débit annexé à la convocation
- Autorise l'opérateur ORANGE à procéder à ses frais aux travaux d'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ;
- Autorise le syndic à signer la convention.

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

Votent pour : *10 copropriétaire(s) totalisant 442 tantièmes/ 442 tantièmes.*

Résolution adoptée

30) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

Sans Vote

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.

- une résolution concernant la modification du poste d'eau sera proposée lors de la prochaine assemblée générale.

- une intervention de nettoyage de l'ensemble des parties communes incluant un nettoyage de moquette et des tapis sera effectuée.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

CLOTURE : l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 19:30 heures

Le président,

-Mr BELON

Le(s) Scrutateur(s),

-Madame VINCENDEAU MONIQUE

Le Secrétaire,

Le syndic

Important :
Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.
article 42 alinéa 2 :
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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.
Sauf en cas d'urgence l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.
Pour information, article 42 dernier alinéa :
Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3048 € lorsque cette action à pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.
Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.
La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez-vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

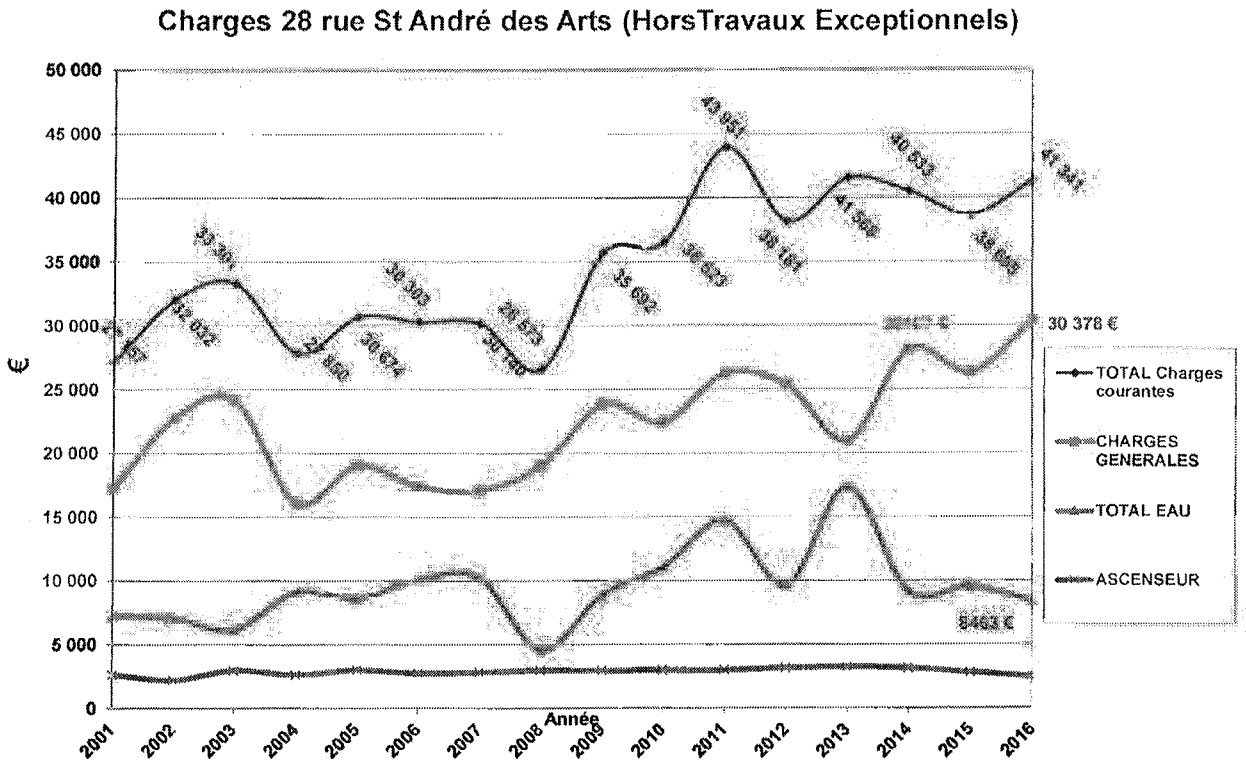
Le Syndic

IMMEUBLE 28 rue St André des Arts
AG du 30 mars 2017
Rapport du Conseil Syndical

1. Analyse de l'état des dépenses

Analyse macroscopique :

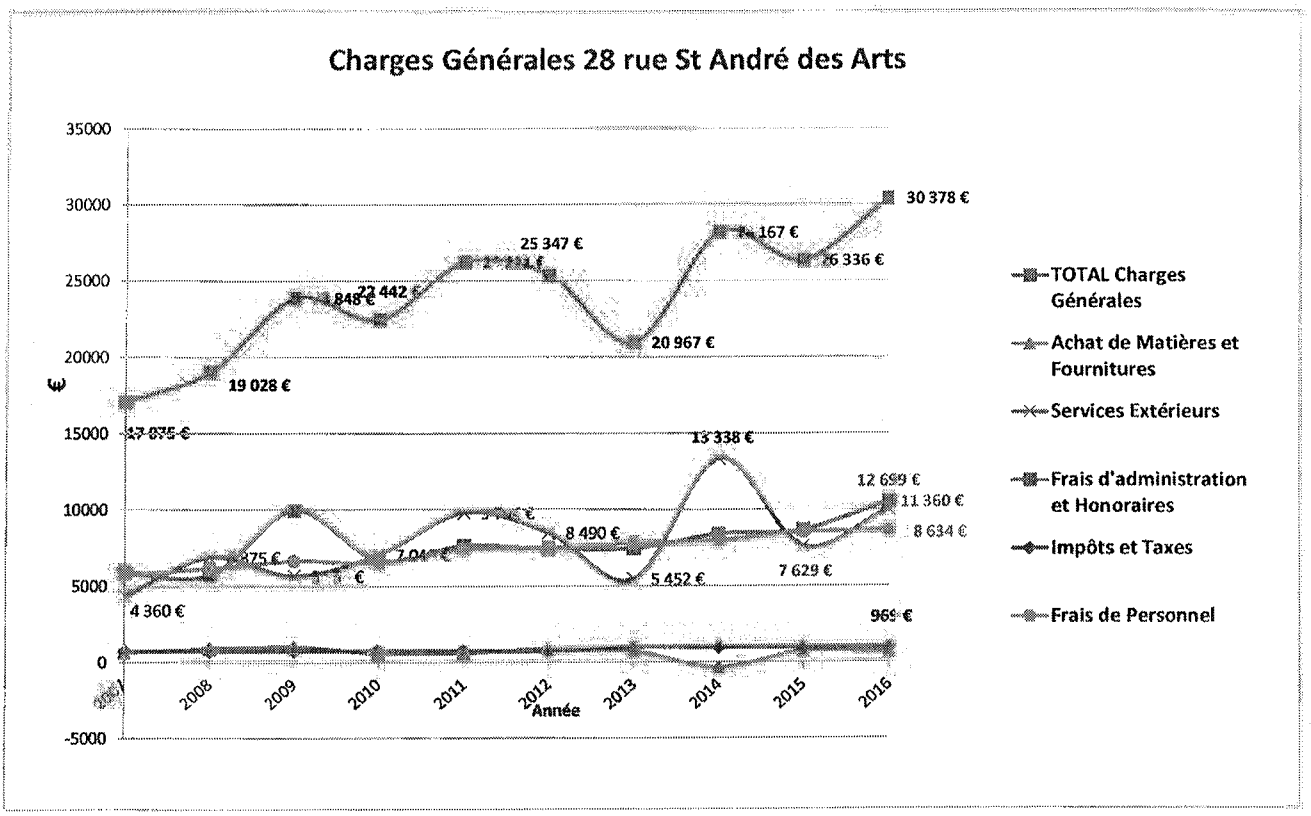
Le relevé général des dépenses fait apparaitre un total de 41 341 € à comparer au budget prévisionnel voté de 41 635 € (-0.7 %) : Il est donc tout juste tenu



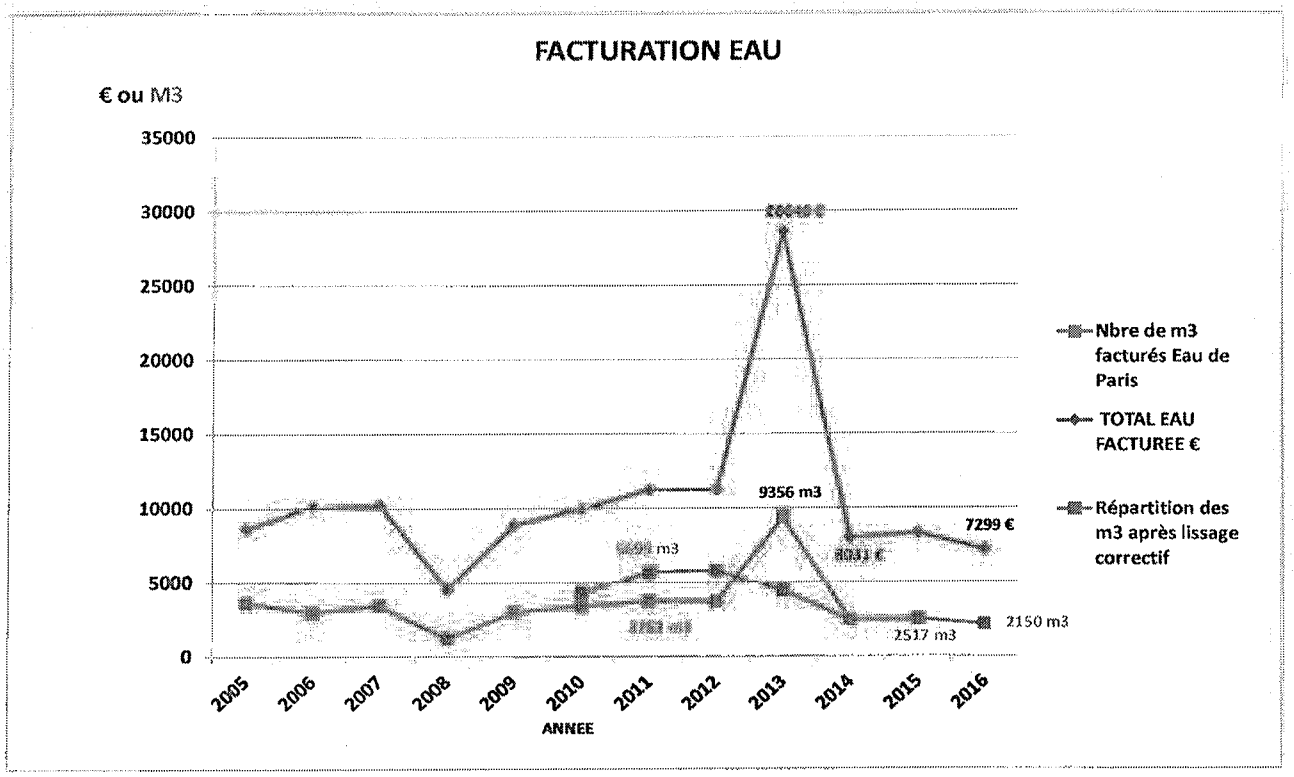
Analyse poste par poste :

- Charges générales
  - Le budget est dépassé avec des dépenses de 30 378 € pour 28 745 € prévus et notamment en raison du poste « Frais d'administration et honoraires » chiffré à 10 520 € pour 8 020 prévus.
  - On peut noter des charges exceptionnelles pesant sur les postes « Frais d'administration et honoraires » et « Services extérieurs » :
    - 2275 € au titre de la procédure MARLIEN (3365.75-1400+309.52)
    - 3347 € de travaux de plomberie (1409,76+1825,74+111,79)

Résultant de discussions avec le Conseil syndical, il a été décidé de présenter désormais les comptes en séparant du mieux possible les charges courantes récurrentes des charges exceptionnelles à comptabiliser au titre des travaux et opérations exceptionnelles (Cf. Annexes 4 et 5 des comptes et §2 de cette note). Il en résulte aussi des propositions de budgets prévisionnels revus à la baisse (Cf. § 3)



- Eau : Le budget est tenu sur le poste eau encore en baisse cette année :
  - Total eau : 8463 € vs 9000 € dont 7299 € d'eau proprement t dite pour 2150 m^3 consommés (vs 2527 m^3 l'an passé)



2. Analyse des annexes 4 et 5 : Opérations exceptionnelles :

- L'annexe 4 relatif aux opérations closes prend en compte la réfection cabine ascenseur pour un montant de 344,89 € avec un budget de 1000 € voté. Reste donc un solde créditeur de 688,68 €.

- L'annexe 5 relative aux opérations exceptionnelles non clôturées fait apparaitre :

  - Sur l'appel MARLIEN, une provision de 5315,28 € suite aux 3 appels effectués sur l'exercice. Le dernier appel de 1771.76 sera comptabilisé sur l'exercice 2017 portant à 7087,04 € le solde créditeur

  - Le poste travaux affaissement fait apparaitre les paiements déjà effectués au profit de l'architecte (840 €) et THERGEO (1600 €), soit 2440 € en solde débiteur.

  - Les travaux étanchéité cour provisionnés à 8886,40 € font apparaitre des travaux de plomberie pour 1930,50 € mais aussi une dépense de 1870 € pour la « dommage ouvrage » alors que les travaux n'ont pas pu être menés ? Devront nous souscrire une nouvelle assurance pour les travaux éventuellement décidés lors de l'AG ?.
    Il reste néanmoins un solde créditeur de 5085,96 € à prendre en compte pour le financement des travaux futurs.

3. Budgets Prévisionnels et travaux de l'article 14-2 :

- les budgets prévisionnels pour les charges courantes ont été revus à la baisse pour les deux prochains exercices à 37 030 € contre 41 635 € précédemment votés pour 2017.
- Les travaux liés à l'affaissement du sol et d'étanchéité cour sont traités à part et feront l'objet de résolutions à voter lors de cette AG.

Jean-François BELON
Membre du Conseil Syndical

AR convoc 2015

LA POSTE

AVIS DE RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

Contre-remboursement

2C 121 217 3500 6

TAD

Présenté / Avisé le : 25/02/17
Distribué le : 25/02/17
Je soussigné déclare être : (Signature)
☒ Le destinataire (Prénoms Nom et Prénom)
☐ Le mandataire
☐ CNI/permis de conduire
☐ Autre : ..... (Signature Facteur)

Référence
2010_2_C26326
42632905429650 51425750
8954

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment

IA1 V10 PTC 34A 20164983TO1 12/16 La Poste Agrément N° 710

Madame MARLIEN CHANTAL
RESIDENCE DE VAUCRESSON
38 RUE DE GARCHES
92420 VAUCRESSON

RETOUR A :

Sologne Routage - Groupe Paragon
2 rue de l'érigny
CS 81313
41013 Blois Cedex

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SON
A PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLÉS

AR Notif 2010

LA POSTE

AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

Contre-remboursement

2C 128 148 0717 1

TAD

Présenté / Avisé le : 15/04/17

Distribué le : 15/04/17

Le soussigné déclare être :

☑ Le destinataire

☐ Le mandataire

☐ CNI/permis de conduire

☐ Autre :

Signature Facteur*

Référence : 2010_2_P26326

43976948501726 53390147
0383

RETOUR A :

Madame MARLIEN CHANTAL
RESIDENCE DE VAUCRESSON
38 RUE DE GARCHES
92420 VAUCRESSON

Sologne Routage - Groupe Paragon
2 rue de l'érigny
CS 81313
41013 Blois Cedex

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment

41 VSI PTC 34A 20164983TO1 12/16 La Poste Agrément N° 710

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SONT A DÉTACHER ENS
A PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLÉS

PARIS, le 23/01/2018

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:

28 RUE ST ANDRE DES ARTS
28 RUE SAINT ANDRE DES ARTS
75006 PARIS

se sont réunis en Assemblée ORDINAIRE

le 23/01/2018
dans nos locaux
au 1er étage
129 rue de l'Université
75007 PARIS

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

01) Désignation du Président de séance
02) Désignation des scrutateurs
03) Désignation du secrétaire de séance
04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)
05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017
06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé
07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018
08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019
09) Information sur la mise en oeuvre du fonds travaux
10) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
10.1) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
11) Désignation des membres du conseil syndical

11.1) Désignation des membres du conseil syndical
11.2) Désignation des membres du conseil syndical
11.3) Désignation des membres du conseil syndical
11.4) Désignation des membres du conseil syndical
11.5) Désignation des membres du conseil syndical
11.6) Désignation des membres du conseil syndical
11.7) Désignation des membres du conseil syndical
12) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
12.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
13) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
13.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
14) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
14.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
15) Information sur la dématérialisation des notifications et des mises en demeure en copropriété
16) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété
17) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet
18) Décision à prendre sur la réalisation d'un diagnostic technique global de la copropriété
19) Mandat au Conseil Syndical pour le choix du bureau d'étude concernant la réalisation d'un diagnostic technique global de la copropriété
20) Information concernant la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Madame MARLIEN
21) Information concernant le dossier d'effondrement dans le sous-sol du local commercial
22) Décision à prendre concernant le fianncement des études réalisées dans le cadre du dossier d'affaissement
23) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée
24) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée
25) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée
26) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

5 copropriétaire(s) sur 23 sont présents ou représentés, soit 267 tantièmes sur le total de 1010 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : *BABILLOT A. (121) - BELON (38) - RIGUELLE COLETTE (37) Représenté par M. Michel RIGUELLE - MESENGE CORINNE (30) - VINCENDEAU MONIQUE (41)*

18 copropriétaire(s) sur 23 sont absents et non représentés, soit 743 tantièmes sur le total de 1010 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : *AGBOBLI MURIEL (26) - CARVALHO DA SILVA MARIA (42) - CRETOIU ADRIAN (29) - DE-FRANCESCO MATILDE (31) - DORE BERTRAND (30) - FRELON MICHELLE (36) - GODEFROY (30) - GREZES RUEFF (39) - GUIDOLIN (27) - HENRIOT JOEL (40) - IRISH STONE SCI (185) - LECOULES STEPHANE (31) - LOUETTE (36) - MARCHANDISE THIERRY (28) - MARLIEN CHANTAL (37) - MATERA Andréa (32) - PIHOUEE ALAIN (29) - VALLET-RENART NATHALIE (35)*

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 17:00 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, il est passé au vote de la première résolution.

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne M. BELON en qualité de Président de séance.

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

Votent pour : *5 copropriétaire(s) totalisant 267 tantièmes/ 267 tantièmes.*

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne Madame VINCENDEAU MONIQUE en qualité de scrutateur.

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

Votent pour : *5 copropriétaire(s) totalisant 267 tantièmes/ 267 tantièmes.*

Résolution adoptée

03) Désignation du secrétaire de séance

Article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

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

Votent pour : *5 copropriétaire(s) totalisant 267 tantièmes/ 267 tantièmes.*

Résolution adoptée

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Sans Vote

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

Le rapport sera joint au procès-verbal de l'assemblée générale.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017

Article 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017.

Arrivent en cours de résolution : *DORE BERTRAND(30) représenté par MESENGE CORINNE - FRELON MICHELLE(36) représenté par VINCENDEAU MONIQUE - HENRIOT JOEL(40) - LOUETTE(36) représenté par BELON*

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé

Article 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018

Article 24

L'assemblée générale adopte un complément de budget pour l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018, soit un budget total de 40.650,00 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019

Article 24

L'assemblée générale fixe à 40.650,00 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

09) Information sur la mise en oeuvre du fonds travaux

Sans Vote

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Qui est concerné ?
Tous les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux.

Les Exceptions :
1° Pour les SDC de moins de 10 lots, ce dernier peut décider par décision unanime de ne pas constituer de fonds travaux
2° Dans tous les SDC, ce dernier sera dispensé de cette obligation en cas d'absence de travaux nécessaires sur les 10 premières années (à justifier dans le diagnostic technique globale obligatoire à compter du 1er janvier 2017)
3° Quand le fonds travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel annuel de dépenses courantes, le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ou la suspension ou modification des cotisations.

Pourquoi faire ?
Pour financer les travaux :
- Prescrits par les lois et les règlements
- Non compris dans le budget prévisionnel, décidés par l'AG des copropriétaires (en attente liste Conseil d'Etat)
- D'urgence décidés par le syndic (art 18), nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'AG des copropriétaires pourra décider d'y affecter tout ou partie des sommes

Les modalités de mise en œuvre :
L'entrée en vigueur se fait au 1er janvier 2017.
La mise en place est une obligation de la Loi et seul le montant du fonds de travaux à appeler est voté aux majorités de l'article 25 et 25-1 sans pouvoir être inférieur à 5% du budget prévisionnel (taux légal).
Ces sommes bénéficient des privilèges identiques que les provisions sur charges courantes et sont versées immédiatement sur un compte séparé rémunéré et distinct des autres comptes bancaires du syndicat. Les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et les frais de gestion de ces comptes sont des charges générales de fonctionnement à la charge du SDC.
Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation.
Le syndic procèdera aux appels de fonds, aux échéances trimestrielles habituelles identiques aux appels du budget courant, et ce en charges communes générales.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

10) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux Article 25

Compte tenu des informations données dans la résolution précédente, l'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 2.032,50 €, destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.

Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

10.1) Détermination d'une cotisation annuelle du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux Article 25.1

Compte tenu des informations données dans la résolution précédente, l'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 2.032,50 €, destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.

Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

11) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame BABILLOT A. en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

11.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne Madame BABILLOT A. en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

11.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne M. BELON en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

11.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne M. BELON en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

11.4) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mr ou Mme HENRIOT JOEL en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

11.5) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne Mr ou Mme HENRIOT JOEL en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

11.6) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame VINCENDEAU MONIQUE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

11.7) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25.1

L'assemblée désigne Madame VINCENDEAU MONIQUE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

12) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1.000,00 euros TTC par intervention.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

12.1) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25.1

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1.000,00 euros TTC par intervention.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

13) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire Article 25

L'assemblée fixe à 1.000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

13.1) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire Article 25.1

L'assemblée fixe à 1.000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

14) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 2.000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 1010 tantièmes.*

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

14.1) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales Article 25.1

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 2.000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

15) Information sur la dématérialisation des notifications et des mises en demeure en copropriété Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, prend note que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit le principe de la possibilité d'adresser les notifications et mises en demeure par voie électronique, et que le décret N°2015-1325 du 21 octobre 2015 a prévu les modalités d'application de la dématérialisation en insérant de nouvelles dispositions dans le décret du 17 mars 1967.

A ce titre, le cabinet ORALIA GRIFFATON ET MONTREUIL vous offre cette possibilité selon les modalités présentées dans la note jointe à la présente convocation, et invite les copropriétaires souhaitant en bénéficier à se manifester soit lors de la présente assemblée, soit en dehors de cette dernière, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par lettre recommandée électronique (procédure jointe à la note).

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

16) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété

Sans Vote

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la nouvelle procédure de recouvrement de charges :
Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :
-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité
En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

17) Convocation des assemblées de copropriétaires dans les locaux du cabinet

Article 24

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, demande au syndic de bien vouloir procéder aux prochaines convocations d'assemblées générales ordinaires ou exceptionnelles du syndicat des copropriétaires, dans les locaux de la société Oralia Griffaton et Montreuil demeurant 129, Rue de l'Université - 75007 PARIS et autorise ce dernier, en contrepartie de la mise à disposition de cette salle, à facturer au syndicat des copropriétaires la somme nette et forfaitaire de 137,00 € TTC par réunion. Elle autorise le syndic à imputer cette dépense en charges communes générales.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

18) Décision à prendre sur la réalisation d'un diagnostic technique global de la copropriété Article 24

Le DTG est obligatoire pour les immeubles :
- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété),
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

La loi prévoit malgré tout, l'obligation pour toutes les copropriétés de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la réalisation d'un DTG à compter du 1er janvier 2017, sans obligation de le voter.

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.
Le diagnostic technique global comporte :
- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1re assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation :
- la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

L'assemblée générale, après discussion et examen de l'offre reçue jointe à la convocation et en avoir délibéré, décide de ne pas faire effectuer un diagnostic technique global.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

19) Mandat au Conseil Syndical pour le choix du bureau d'étude concernant la réalisation d'un diagnostic technique global de la copropriété Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir le bureau d'étude le mieux disant dans la limite du budget fixé par la décision précédente

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

20) Information concernant la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Madame MARLIEN Sans Vote

Par jugement rendu le 5 janvier 2016 par le Tribunal d'Instance de Paris 6ème, Madame Chantal MARLIEN a été condamnée à payer au Syndicat des Copropriétaires les sommes suivantes :

- 2 452,21 euros au titre des charges arrêtées au 6 juillet 2015 dont 40 euros de frais nécessaires,
- 600 euros à titre de dommages intérêts,
- 800 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- et les dépens.

Nous avons diligenté l'exécution forcée de ce jugement par voie de saisie bancaire.

Me BILSKI nous adressé un chèque de 3 383.59 euros le 29 juillet et un deuxième chèque de 445 euros le 25 octobre 2016 au titre de l'exécution forcée, laissant un reliquat au débit de 23.44 euros au titre dudit jugement.
Les causes du jugement ont été soldés.

Afin de tenter une résolution amiable, le syndic a essayé à plusieurs reprises de prendre contact avec MME MARLIEN mais en vain, en date du 5 février 2017, un courrier de mise en demeure lui a été adressée.

Aucun règlement ne nous est parvenu.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

21) Information concernant le dossier d'effondrement dans le sous-sol du local commercial

Sans Vote

Le syndic informe avoir été prévenu de l'affaissement d'une partie du sous-sol du pub correspondant à une chambre froide en date du 25 juillet 2016.

L'évènement a immédiatement été déclaré à l'assurance de l'immeuble et un architecte a été contacté pour effectuer les premières constatations techniques des raisons de cet affaissement.

Un rapport de visite a été rédigé en date du 26 juillet 2016.

Le premier rendez-vous d'expertise s'est tenu le 2 août 2016 lors duquel l'expert de l'assurance de la copropriété a demandé à faire effectuer une étude de sol pour permettre de comprendre l'origine et l'imputabilité du sinistre.
L'entreprise THERGEO est donc intervenue.

Il était ensuite nécessaire de faire effectuer une étude des réseaux enterrés.
Cette étude a été réalisée par l'entreprise LAVILLAUGOUET.

Enfin, l'intervention d'un bureau d'études structure a été rendu nécessaire compte tenu des conclusions de ces deux rapports indiquant que des reprises en sous-oeuvre doivent être réalisées.

Le résultat de ces interventions permet à la copropriété de se positionner sur les travaux de confortements à réaliser par préfinancement du syndicat des copropriétaires dans l'attente de la position définitive des assurances dans ce dossier.

Les travaux de réfection du réseau enterré sont à la charge du propriétaire du réseau, à savoir le propriétaire du local commercial.

La dernière réunion d'expertise s'est tenue le 5 juillet 2017.

La dernière information reçue du courtier sur la gestion de ce dossier est la suivante :

"La Compagnie nous informe que l'analyse du service juridique s'oriente vers une responsabilité civile privative.
Un rendez-vous de pointage a été fixé au 22/11/2017."

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

22) Décision à prendre concernant le fianncement des études réalisées dans le cadre du dossier d'affaissement Article 24

Le syndic rappelle les études réalisées dans ce dossier :

- Intervention de Monsieur COMPERAT en juillet 2016 pour la somme de 840 euros TTC,
- Etude de sol de THERGEO pour la somme de 2.880 euros TTC,
- Etude du réseau de LAVILLAUGOUET pour la somme de 3.600 euros TTC,
- Etude et mission de maitrise d'oeuvre d'éxécution de GETP pour la somme de 2.750 euros TTC,
- Etude de Monsieur COMPERAT pour la somme de 3.600 euros TTC

Soit une somme totale de dépenses engagées de 13.670,00 euros TTC.

L'assemblée générale, après discussion, décide de préfinancer le coût global des études réalisées dans le cadre du dossier d'affaissement au moyen d'un appel de fonds pour la somme de 9.000 euros le 01/05/2017.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

23) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée Article 24

Le rapport de GETP est joint à la convocation accompagné des devis des sociétés GEOFI, SAMAHA A Entreprise et Surbatiment.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de ne pas faire réaliser les travaux travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée.

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

Votent pour : *9 copropriétaire(s) totalisant 409 tantièmes/ 409 tantièmes.*

Résolution adoptée

Les copropriétaires décident d'attendre les rapports d'expertise pour connaitre les responsabilités retenues dans ce dossier.

Une assemblée générale spéciale sera convoquée lorsque les positions des assureurs seront connues.

24) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise concernant les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

25) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée Article 24

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic sur les travaux de reprise en sous-oeuvre et de réfection de la dalle du rez-de-chaussée à :

- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière (hors suivi technique): 3,00 % HT du montant HT des travaux.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

26) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote) Sans Vote

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.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

CLOTURE : l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 19:00 heures

Le président,	**Le(s) Scrutateur(s),**	**Le Secrétaire,**
-M. BELON	-Madame VINCENDEAU MONIQUE	Le syndic

Important :
Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.
article 42 alinéa 2 :
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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.
Sauf en cas d'urgence l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.
Pour information, article 42 dernier alinéa :
Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3048 € lorsque cette action à pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.
Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.
La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez-vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic

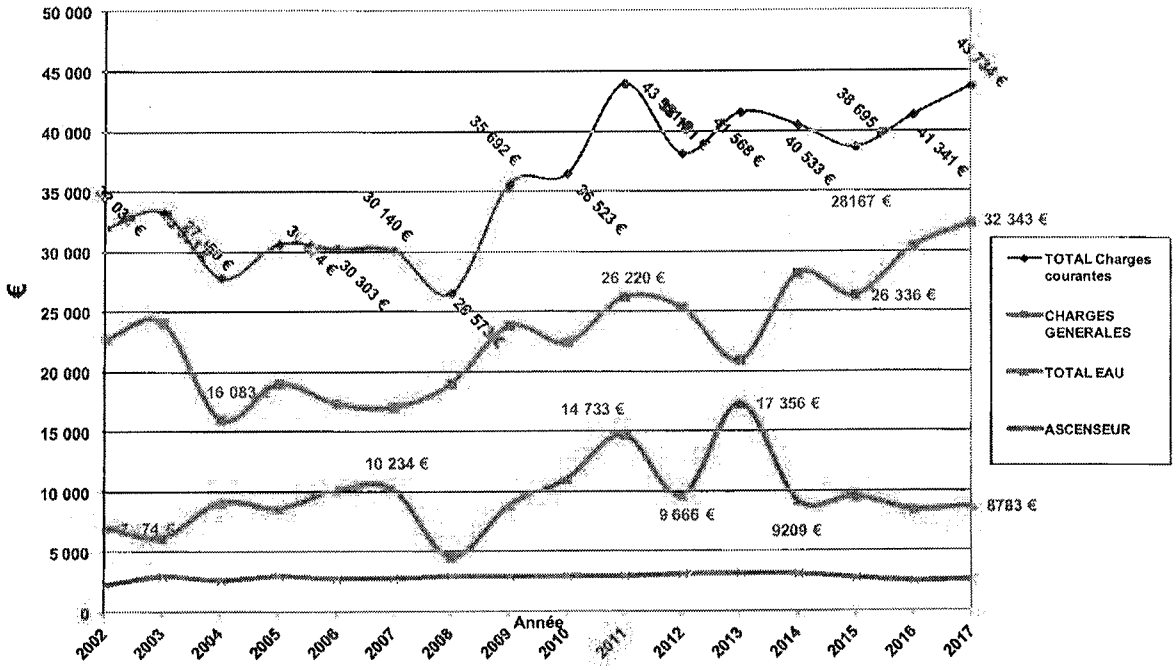
IMMEUBLE 28 rue St André des Arts
AG du 23 janvier 2018
Rapport du Conseil Syndical

1. Analyse de l'état des dépenses

Analyse macroscopique :

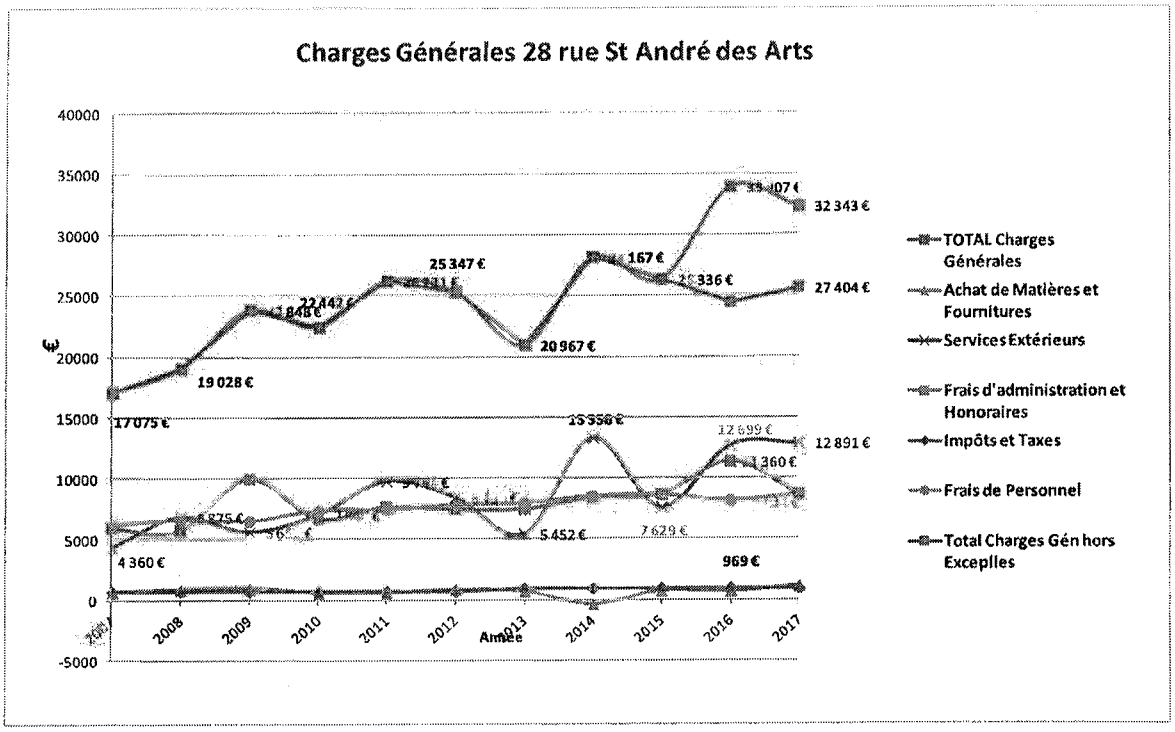
Le relevé général des dépenses fait apparaitre un total de 43 734 € à comparer au budget prévisionnel voté de 37 030 € (+18,1 %) : Il est donc largement dépassé.

Charges 28 rue St André des Arts (Hors Gros Travaux Votés)



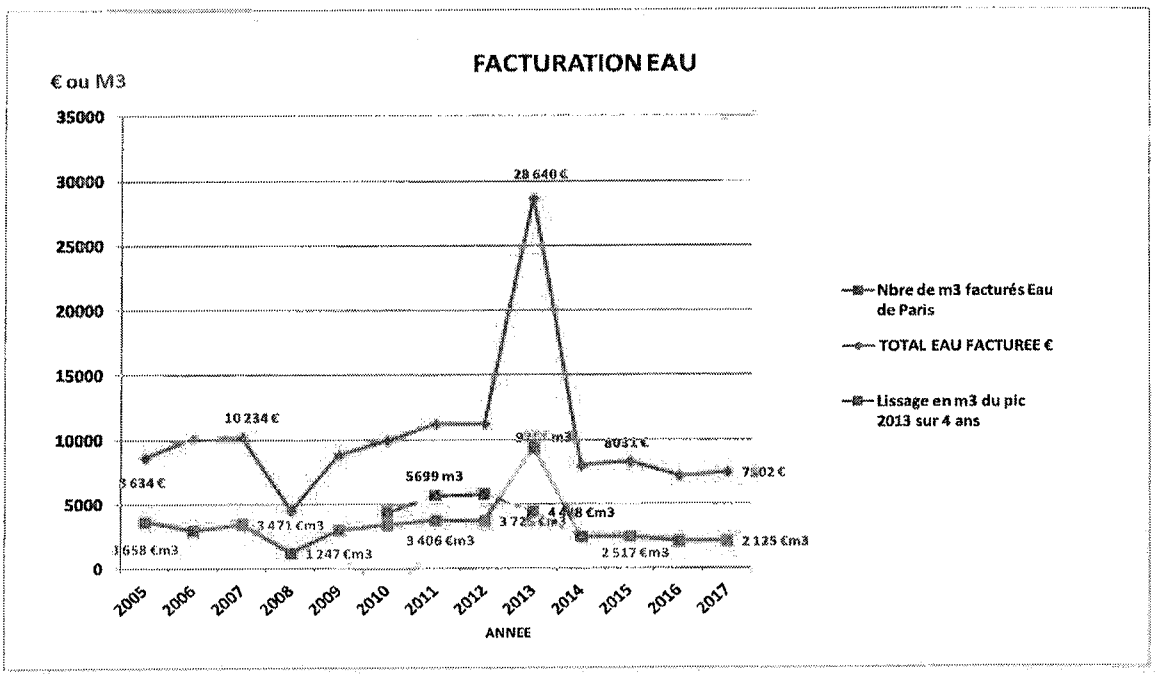
Analyse poste par poste :

- Charges générales
  - Le budget est dépassé avec des dépenses de 32 343 € pour 25 620 € prévus, soit un dépassement de 6723 €. Les principales causes de cet écart :
    - Le nettoyage général de l'immeuble effectué pour 1500 €. Il a été décidé en questions diverses lors de l'AG précédente mais non budgété.
    - Des travaux divers exceptionnels budgétés à hauteur de 1000 € mais atteignant 6686 € dont 3633 € de peinture et 3053 € de plomberie. A noter que ces travaux suite à différents sinistres avaient fait l'objet de remboursements anticipés d'assurance sur les 3 exercices précédents pour un montant total de 4612 €.
    - Des charges nouvelles et non prévues : 440 € « immatriculation copropriété », 283 € « DUER», 137 € « Mutuelle employé »
  - A l'inverse 1000 € d'honoraires avocat n'ont pas été utilisés et le poste entretien et réparation présente un solde positif de 645 €.



- Eau : La consommation en m3 d'eau est quasi stable cette année. Le poste est en légère hausse liée à l'accroissement du coût du m3 :

  - Total eau : 8783 € vs 8463 € dont 7502 € d'eau proprement dite pour 2125m^3 consommés (vs7212 € pour 2250 m^3 l'an passé)
  - Malheureusement, le compteur du pub (remplacé en 2013, puis 2016)est à nouveau en panne et malgré une consommation forfaitaire de 858 m^3 allouée au pub, la consommation totale mesurée par les compteurs diverge de celle facturée par la Cie des Eaux : 1739 mesurés pour 2125 m^3 facturés (- 386 m^3 contre -151 m^3 l'an dernier). Il ya aussi au 4ème étage fond gauche (Mr MATERA actuellement), <u>un compteur en attente de pose depuis au moins 2008</u>. Sa contribution cette année sera encore forfaitaire (45 m^3).



2. Analyse des annexes 4 et 5 : Opérations exceptionnelles :

- L'annexe 4 relatif aux opérations closes ne comporte aucun dossier.
- L'annexe 5 relative aux opérations exceptionnelles non clôturées fait apparaitre :

  - Sur l'appel MARLIEN, une provision de 7087,04 € suite aux 3 appels effectués sur l'exercice précédent et le dernier sur cet exercice.
  - Le poste étude étanchéité courette fait apparaitre à ce jour, un solde positif de 1580 € par rapport aux2420 € appelés.
  - Le poste préfinancement étude affaissement, suite à une avance de remboursement des assurances de 7000 € et aux appels de fonds de 9000 € fait apparaitre un solde positif de 7030 € pour règlement des charges restant à couvrir.
  - Quant aux travaux proprement dits d'étanchéité cour provisionnés à 8886 € et déjà payés en avance de travaux au niveau de 3800 €, ils restent en attente des résultats des études avec un solde créditeur de 5085,96 € pour prise en compte du financement des travaux futurs.

3. Budgets Prévisionnels:

- Les budgets prévisionnels pour les charges courantes ont été revus à la hausse pour les deux prochains exercices à 40 650 €. Ce niveau parait correct vis-à-vis des 37 030 € précédemment votés et 43 784 € dépensés en 2017 (augmentation essentiellement due à 3000 € prévus pour les travaux exceptionnels vs 1000 précédemment, 2000 € prévus pour les honoraires avocat (Affaire MARLIEN) vs 1000 précédemment et 8455 € prévus pour les frais de personnel vs 8200 € précédemment).

Jean-François BELON
Membre du Conseil Syndical

AR DE CONVOCATION AR 29.01.2018

Madame MARLIEN CHANTAL
RESIDENCE DE VAUCRESSON
38 RUE DE GARCHES
92420 VAUCRESSON

1222C12819226953Y20/12/201726/12/2017Pli avisé et non réclamé23/12/2017