

## **Syndicat des copropriétaires du : 50 Rue Poussin - 75016 - PARIS**

### **Objet : Procès-verbal de l'assemblée générale.**

L'an deux mil onze, le: mardi 13 décembre 2011 à 18 heures 00.

Mesdames et Messieurs les copropriétaires

Se sont réunis en assemblée générale

**En la salle de réunion, 15 rue Erlanger 75016 PARIS.**

Sur la convocation qui a été faite par le syndic, délivrée par lettre recommandée.

### **Election du Président, du secrétaire et s'il y a lieu, du ou des scrutateurs de l'assemblée :**

L'assemblée générale nomme aux fonctions de Président : Madame Senateur

L'assemblée générale nomme aux fonctions de Scrutateur : Monsieur Cadiot

L'assemblée générale nomme au poste de secrétaire : Monsieur R-L GRASSIOULET

Les Membres du bureau sont désignés individuellement à : l'unanimité.

Il a été dressé une feuille de présence, signée par chaque copropriétaire entrant en séance, La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que : copropriétaires 19 sur 23 sont présents ou valablement représentés et totalisent ensemble les 8.449/10.000 des parties communes générales de la copropriété,

Sont absents et non représentés, Madame, Mademoiselle, Monsieur : Voir la feuille de présence ci-jointe, qui représentent les 1.551/10.000 des parties communes générales de la copropriété.

et copropriétaires 19 sur 24 totalisent ensemble les 8.852/12.657 des charges de gros œuvre.

Sont absents et non représentés, Madame, Mademoiselle, Monsieur : Voir la feuille de présence ci-jointe, qui représentent les 3.805/12.657 des charges de gros œuvre.

Les pièces suivantes sont déposées sur le bureau de l'assemblée :

- Les récépissés et avis de réception justifiant l'envoi des convocations et des pièces annexes.
- La situation comptable du 01.07.2010 au 30.06.2011.
- Le bilan et le solde des copropriétaires au 30.06.2011.
- Les dépenses 2010/2011 et les projets de budget 2011/2012 au 2012/2013.

- Le contrat du syndic.
- La feuille de présence et les pouvoirs des copropriétaires représentés.

A l'effet de délibérer et statuer sur l'ordre du jour suivant :

**Première décision : Approbation des comptes.**

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, et imputation, les comptes des charges de l'exercice du 01.07.2010 au 30.06.2011 qui ont été adressés aux copropriétaires.

Vote contre Carnet 352/8449

Cette décision est adoptée à adoptée à la majorité en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

**Deuxième décision : Quitus.**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30.06.2011.

Vote contre Carnet 352/8449

Cette décision est adoptée à adoptée à la majorité en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

**Troisième décision : Modalités de contrôle des comptes.**

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges à tout moment de l'exercice, hors les jours fériés, samedi dimanche et après avoir convenu d'un rendez-vous avec les services du syndic quarante-huit heures à l'avance.

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

**Quatrième décision : Renouvellement du mandat du syndic.**

L'assemblée générale renouvelle le mandat du Cabinet NEVEU COPRO SARL pour une période qui débute ce jour pour finir le 31.12.2012 ou à défaut de quorum obtenu ou de majorité, jusqu'au jour de l'assemblée qui sera convoquée dans un délai de trois mois. L'assemblée fixe les honoraires de gestion courante à 8.085 € HT. et adopte le contrat de syndic joint à la convocation.

Abstention CARNET 352/10.000

Cette décision est en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

### **Cinquième décision : Nomination des membres du Conseil Syndical.**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical et ce pour une période de une année, venant à expiration au jour de l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011 et au plus tard jusqu'au 30.06.2012 ou à défaut de quorum obtenu ou de majorité, jusqu'au jour de l'assemblée qui sera convoquée dans un délai de trois mois.

Mesdames : TABAKHOFF nommée à la majorité de l'article 25 Monsieur CARNET 352/10.000 s'abstenant, GAUTROIS,

Messieurs : CADIOT, PETIT.

Les membres du conseil syndical élisent Madame Tabakhoff à l'unanimité.

Chaque candidature est soumise au vote de l'assemblée et est adoptée à la majorité de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

### **Sixième décision : Budgets prévisionnels.**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01.07.2011 au 30.06.2012 et en fixe le montant à 90.023 €, ainsi que le budget pour l'exercice du 01.07.2012 au 30.06.2013 dont elle fixe le montant à 90.023 €.

Les budgets seront appelés à raison de quatre appels de fonds émis pour un montant de 25% de ces budgets, au premier jour de chaque trimestre.

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

### **Septième décision : Consultation du Conseil Syndical.**

L'assemblée générale décide de fixer à € 750 HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

### **Huitième décision : Conseil Syndical – Mise en concurrence des contrats et marchés.**

L'assemblée générale décide de fixer à € 1.500 HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf urgence et péril.

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

### **Neuvième décision : Provisions pour travaux.**

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

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

**Dixième décision : Ravalement façade arrière, maçonnerie et étanchéité des balcons et remplacement ou réparation des garde-corps.**

**10/1** Ravalement façade arrière, maçonnerie et étanchéité des balcons et **remplacement** des garde corps.

L'assemblée générale décide de faire procéder au ravalement de la façade arrière ainsi qu'à la reprise de la maçonnerie des balcons et au remplacement des garde-corps conformément au descriptif des travaux réalisés par Monsieur COMTE, architecte, pour un montant de 215.000 € TTC. Ne seront pas réalisés les travaux suivants : peintures des fenêtres et des grilles, de l'abri vélos, de la descente de cave, l'entourage des baies, les briques seront lavées.

Pour ce qui est des balcons, pourront faire poser du carrelage pour les coûts suivants, à leurs frais :

Grand balcon : 1.909,13 € TTC plus honoraires de l'architecte.

Petit balcon : 1.491,51 € TTC plus honoraires de l'architecte.

Date de réalisation : à compter de Mars 2011

Financement : Dates et pourcentages des appels de fonds : 25% le 02.01.2012, 25% le 15.02.2012, 25 % le 30.03.2012, 25% le 15.05.2012

Répartition de la dépense en charges communes gros œuvre

Abstention Monsieur Pierrard 496/8.852

Vote contre Monsieur Madame CARNET 369/ MARTIN 493 totalisant 862/8.356

Cette décision est adoptée par 7.494/8.852 en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

**10/2** Sans objet le point 10.1 ayant été adopté.

**Préambule au point 11 : Le cout de l'échafaudage est intégré dans les montants globaux indiqués aux points 10/1 et 10/2, pour le cas ou l'assemblée générale déciderait de ne pas faire réaliser le ravalement, il y aurait alors lieu d'ajouter le coût dudit échafaudage aux montants globaux indiqués aux points 11/1 et 11/2, soit 24.000 € TTC.**

**Onzième décision : Réparation de la couverture sans garantie et sans possibilité de réaliser l'isolation, ou, rénovation de la couverture avec garantie décennale et réalisation de l'isolation :**

**11/1 Réparation de la couverture sans garantie et sans possibilité de réaliser l'isolation**

L'assemblée ayant décidé de voter sur le point 11.2 avant le point 11.1, le point 11.2 ayant été adopté, le point 11.1 est sans objet.

**11/2 Rénovation de la couverture avec garantie décennale et réalisation de l'isolation.**

L'assemblée générale décide de faire procéder à la rénovation de la couverture avec garantie décennale et réalisation de l'isolation, conformément au descriptif des travaux réalisé par Monsieur COMTE, architecte, pour un montant de 94.000 € TTC.

Date de réalisation : A compter de Mars 2011

Financement : Dates et pourcentages des appels de fonds : 25% le 02.01.2012, 25% le 15.02.2012, 25 % le 30.03.2012, 25% le 15.05.2012

Répartition de la dépense en charges communes gros œuvre

Votent contre Monsieur Madame AUDEBERT 440/ BARET 476/ CARNET 369/ DAOUDI 419/ TARDY 903/ MARTIN 493/ PIERRARD 496/ SARLABOUS 496 Totalisant 4092/8852

Cette décision est adoptée par 4.760/8.852 en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

### **12 Approbation du contrat de l'architecte et approbation de ses honoraires.**

L'assemblée générale décide de confier la surveillance ainsi que la coordination du chantier à Monsieur COMTE, architecte, conformément à son contrat pour un montant d'honoraires de 9,32 % TTC, plus mission SPS 3.891,45 et frais de tirage 284,85 € TTC.

Financement : Dates et pourcentages des appels de fonds : 25% le 02.01.2012, 25% le 15.02.2012, 25 % le 30.03.2012, 25% le 15.05.2012

Répartition de la dépense en charges communes gros œuvre

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

### **13 Souscription d'une assurance dommage ouvrage.**

L'assemblée générale décide la souscription d'une assurance dommage ouvrage couvrant les travaux de rénovation totale de la couverture pour un montant de prime de 2.070 € TTC.

Financement : Dates et pourcentages des appels de fonds :

Répartition de la dépense en charges communes gros œuvre

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

### **14 Honoraires du syndic.**

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic, dans le cadre des marchés décidés à l'occasion de la présente assemblée à 1% HT soit 1,196 % TTC..

Financement : Dates et pourcentages des appels de fonds : 25% le 02.01.2012, 25% le 15.02.2012, 25 % le 30.03.2012, 25% le 15.05.2012

Répartition de la dépense en charges communes gros œuvre

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

## **15 Souscription d'un prêt collectif pour financement des travaux votés à l'occasion de la présente assemblée.**

L'assemblée générale donne mission au syndic de recenser :

- d'une part, les tantièmes dont les titulaires entendent financer par leurs propres moyens leurs parts contributives au coût des travaux.
- D'autre part, les tantièmes dont les titulaires souhaitent que le financement de l'ensemble de leurs parts contributives aux travaux votés soit réalisé par voie d'emprunt collectif contracté par le syndic auprès du crédit foncier.

L'assemblée générale décide de contracter auprès du crédit foncier un emprunt au maximum égal à la somme des parts contributives de ceux qui auront optés pour ce mode de financement. L'assemblée générale, en exécution de cette décision, confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de :

- arrêter avec le crédit foncier les conditions et modalités du prêt d'un montant maximal de :
- adhérer au contrat collectif d'assurance souscrit par le syndic au profit des copropriétaires contractants et à leurs frais exclusifs de manière à garantir le syndicat contre le risque de leur défaillance au paiement de leur quote-part de charge de remboursement de l'emprunt collectif ;
- sous bénéfice desdites garanties, obliger les copropriétaires bénéficiaires au remboursement du capital et paiement de tous les intérêts et accessoires (y compris assurance) dont le montant sera prélevé directement par l'organisme prêteur aux échéances prévues, ainsi qu'à l'exécution de toutes les conditions sur le compte des copropriétaires qui en sont redevables.
- Prend acte du montant des honoraires du syndic prévus à son contrat.
- L'assemblée décide que toute mutation entraînera l'exigibilité immédiate de la part de capital restant due sur la quote-part afférente au lot vendu.

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 24 (Majorité des tantièmes présents et représentés).

## **16 Autorisation à donner à Monsieur PETIT.**

L'assemblée générale autorise Monsieur PETIT à, sous contrôle de l'architecte de la copropriété et à ses frais entiers et exclusifs, faire poser un système de ventilation dans la partie du comble située au dessus de son appartement. Cette installation ne devra en aucune manière apporter de nuisance sonore aux autres copropriétaires et Monsieur PETIT s'engage à déposer puis remettre en place cette installation, à ses frais, en cas de nécessité d'entretien des parties communes.

Abstention PIERRARD 474/10.000

Vote contre Carnet 352/ BIZOT 403/ MARTIN 472 totalisant 1227/10.000

Cette décision est adoptée par 6748/410.000 en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

### **17 Autorisation à donner à Monsieur PETIT.**

L'assemblée générale autorise Monsieur PETIT à, sous contrôle de l'architecte de la copropriété et à ses frais entiers et exclusifs, faire poser un Vélux en couverture et à créer un puits de lumière entre ce Vélux et son salon, ceci au travers du comble situé au dessus de son salon.

Abstention PIERRARD 474/10.000

Vote contre Carnet 352/ BIZOT 403/ MARTIN 472 totalisant 1227/10.000

Cette décision est adoptée par 6748/410.000 en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

### **18 Reconduction de la décision 8 de l'assemblée générale en date du 07/12/2010.**

L'assemblée générale renouvelle les dispositions prises à l'occasion de la décision 8 de l'assemblée en date du 07/12/2010, cette décision n'est valable qu'une année et sera à nouveau proposé au vote des copropriétaires lors de l'assemblée de 2012.

Cette décision est adoptée à l'unanimité en application de l'article 25 (Majorité des tantièmes de la copropriété).

Le présent procès-verbal, dont la rédaction s'est faite au cours de la séance, sous le contrôle de l'assemblée et des membres du bureau, est signé par les membres du bureau avant la clôture de la réunion.

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

Le secrétaire.

Le Président

Le scrutateur

NB : Loi du 31 décembre 1985 – article 42 – alinéa 2 complétée par la loi 94624 du 21/07/1994.

<< Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois, à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite par le syndic, dans les deux mois de la tenue de l'assemblée. 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 152,45 € à 3.048,98 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 >>

**Date de diffusion du procès-verbal :**

