

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS
A PARIS 15ème, 11 BIS RUE SEXTIUS MICHEL
TENUE LE 27 NOVEMBRE 2001

L'AN DEUX MILLE UN,
et le vingt sept novembre à 17 H 30,

Les copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 15ème, 11 Bis Rue Sextius Michel,

Se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les bureaux du Cabinet HABERT, 23 Rue Jean-Jacques Rousseau à PARIS 1er, suivant convocation par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 8 novembre 2001.

La feuille de présence fait apparaître que *huit* copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés réunissant *neuf cent six* *906* /1.000 èmes généraux.

Il est alors passé à l'examen des questions figurant à l'ordre du jour :

1- constitution du bureau

sont nommés :

- Président	:	<i>Madame Bafou</i>
- Scrutateurs	:	<i>Yvonne Dujon</i>
- Secrétaire	:	<i>Yvonne Habert</i>

Les membres du bureau ainsi constitué sont tous nommés individuellement à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

M. HABERT remet au bureau de l'assemblée, la feuille de présence, les récépissés d'envoi recommandé des convocations.

M. le Président constate que l'assemblée a été régulièrement convoquée et peut délibérer.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Madame Alvarez 36 / 1000 èmes
Madame Rimini-Chiavello 58 / 1000 èmes

qui totalisent ensemble

94 / 1.000 èmes généraux

2- examen et approbation des comptes de l'exercice 2000.-

Les comptes sont approuvés par neuf cent six
/1.000 èmes généraux.

En l'absence de M. Bafour, j'en sais de
parti, Madame Bafour donne à l'assemblée
la lecture des observations et constatations
faites par Madame Barry et M. Bafour lors
de la vérification des comptes effectuée le
2 novembre au Cabinet du Syndic.
Le texte integral de ces observations sera
joint au présent procès-verbal.

3- quitus au syndic de sa gestion.-

Quitus est accordé au syndic par neuf cent six
/1.000 èmes généraux.

*Voir note de Monsieur Bafou sur ce point
et jointe au présent procès verbal.*

4- renouvellement du mandat du syndic.-

Le mandat du syndic est renouvelé par neuf cent six
/1.000 èmes généraux,

pour une durée de une année qui expirera lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2001.

*Voir note de M Bafou sur ce point et sur
le point n° 11 relativement à la fixation
de la date de la prochaine assemblée générale*

5- Approbation du contrat de syndic joint à la convocation.-

*Dissolulement adopté par neuf cent six millions
Monsieur Bafou, au nom de nos mai,
par la quasi totalité du pourcentage de 100%
sur les indemnités d'assurance.*

*Il déclare expliquer que ce pourcentage était
autrefois pratiqué par les experts des compagnies
d'assurance qui indemnisaient les
syndics ou gérants d'immeubles sur cette
base pour la couverture des dommages et les
rendez-vous d'expertises. D'autre part une
taux fixant à la vacante serait souvent plus
élevé.*

6- fixation du budget 2001.-

Le budget 2001 est fixé à la somme de

cent neuf mille cinq cent francs

savoir :

- charges générales : quatre vingt trois mille francs
- charges ascenseur : seize mille cinq cent francs.

et voté par

/1.000 èmes généraux.

neuf cent six

Ce budget sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2001 et sera appelé par le syndic, par quart, jusqu'à cette date.

7- renouvellement des membres du conseil syndical.-

Le syndic constate que les membres du conseil syndical sont élus pour trois ans et demande aux co-propriétaires présents de très vouloir faire acte de candidature à cette fonction.

Moussen et Madame Barry, Moussen et Madame Bafour, Moussen Djyoubi présentent leur candidature.

Chacun des candidats est élu individuellement pour cent neuf mille cinq cent francs généraux

8- constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale (article 18 de la loi du 10.7.1965 complété par l'article 36 de la loi du 21.7.1994).-

L'assemblée considère que la constitution de ces provisions n'est pas nécessaire.
Résolution adoptée pour cent neuf mille six mille francs

9- fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel le Conseil Syndical sera consulté.-

L'assemblée fixe un montant à dix mille francs. Sauf les cas d'urgences justifiées.

Résolution adoptée par 906/1000 voix

10- fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel le Conseil Syndical sera consulté avec mise en concurrence obligatoire des entreprises.-

L'assemblée fixe un montant à dix mille francs.

Résolution adoptée par 906/1000 voix

11- fixation de la date de tenue des assemblées générales.-

L'assemblée demande que la réunion de l'assemblée générale annuelle ait lieu avant le premier juillet conformément à la loi S.R.U.

Pour l'assemblée devant se réunir en 2002 moins tôt que possible le 1^{er} juillet 2002 et pour les années suivantes le mardi de la 2^{ème} 3^{ème} ou 4^{ème} semaine de juillet.

Le Conseil syndical en accord avec le Comité détermineront les dates.

12- entretien de l'immeuble.-

Voir les observations de M. Dafour dans la note jointe au présent procès-verbal.

13- étanchéité du toit terrasse.-

- devis LANGLINAY - réfection du brisis ardoise côté rue
- nettoyage et entretien de la terrasse

55.090,94 Frs H.T.
7.678,63 Frs H.T.

d'assenthi voté par neuf cent six
milliers le nettoyage de la terrasse
ce qui permettra de vérifier l'état de
l'étanchéité et de faire les réparations
nécessaires qui s'averaient nécessaires.
Base de dépense conforme au devis langlinay
soit 7.678,63 frs H.T.

14- ravalement des façades de l'immeuble.-

- devis THOMANN-HANRY - façade rue

88.901,81 Frs H.T.

Ce point est mis en attente de décision
pour permettre une étude, sur
la complète de l'entretien des façades.

15- peinture de l'entrée et étanchéité de la façade au niveau du rez-de-chaussée, côté 15.-

- devis BECHET - peinture entrée et porte entrée deux faces

9.247,50 Frs H.T.

- devis INERVISTA - peinture entrée et porte entrée côté intérieur

8.750,00 Frs H.T.

- devis T.P.R. - peinture entrée et porte entrée deux faces

12.400,00 Frs H.T.

Longtemps devant l'humidité du mur
côté intérieur dans l'appartement de Madame
et Monsieur Bafou l'assemblée décide de
faire procéder au bouchement de la fissure
séparative des deux immeubles 11 bis et
15

16- réparation de la porte d'entrée.-

La rosace du cabochon en bois, arrachée lors d'un démontage, ayant été effectuée par l'ouvrier Bafoum cette révolution est sans objet.

17- nettoyage de la cave.-

- devis KLEBER

3.200,00 Frs H.T.

Cette révolution est adoptée par vingt cent mille francs.

Une affiche informera le occupant de la date du passage de l'entrepreneur.

18- changement du numéro de code de la porte d'entrée.-

Le numéro 8412 A est adopté et sera mis en service par M. Bafoum le 15 décembre prochain.

19- établissement d'un plan des robinets de barrage en sous-sol.-

d'équilibrage des robinets d'arrêt sera effectué

20- alimentation en eau.-

Le syndic interviendra auprès de la compagnie distributrice ainsi que la municipalité de la commune auprès notamment en présence du syndic et d'un membre du conseil syndical nommable

21- état du ferraillage sous la dalle d'entrée (en cave).-

Des devis seront soumis au Conseil
syndical

22- création d'une ventilation de la salle de bains de l'appartement de M. et Mme MINET
nécessitant le percement du gros oeuvre et l'étanchéité de la terrasse.-

Il est demandé à M. Michel
de bien vouloir faire établir un
croquis d'implantation par un architecte
avec détails des travaux
ces travaux nécessiteront une garantie
décennale et une dommages ouvrage

23- SECURITE DE L'IMMEUBLE :
fermeture de la 2^{ème} porte du hall d'entrée,
éclairage des parties communes,
vote d'un budget.

- devis ROULE (valeur 2001) - réparation seconde porte et remplacement vitrage	15.400,00 Frs H.T.
- remplacement total des vantaux	18.500,00 Frs H.T.
- devis EMGE (valeur 2000)	
. réparation porte	2.005,28 Frs H.T.
. code standard	6.307,04 Frs H.T.
- devis AUTO-FERMETURE (valeur 2000)	14.914,91 Frs H.T.
- devis PASME (valeur 2000) pose code et protection porte vitrée	11.250,85 Frs H.T.
éclairage code	880,00 Frs H.T.
- devis E.G.M.F. (valeur 2000)	
- pose code	7.110,00 Frs H.T.
- pose interphone	18.630,00 Frs H.T.
- devis S.E.B. (valeur 2000)	
- pose code	9.240,00 Frs H.T.
- pose interphone	26.950,00 Frs H.T.

Compte tenu du devis de l'Entreprise Rouille proposant le remplacement des deux vantaux par un ensemble en acier Résolagui val avec vitrage stadij clair, serrure gâche électrique et ferme porte, l'ensemble fixé sur bâti caoutchouc, pour un prix de 18.500 francs Hors taxes et du devis interphone de l'entreprise EGMF (valeur 2000) d'un montant H.T de 18.630 francs.

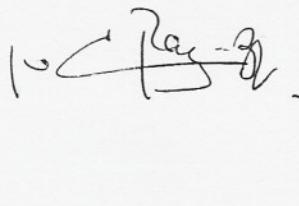
L'assemblée voté ces baraux par 32 voix et quatre vingt deux neuf millièmes

Madame Humber 52 millièmes ayant voté contre Madame Damour 55 millièmes ayant quitté la séance avant cette résolution et l'assemblée a fait sa présentation à Madame Autant ayant donné son accord par fax sur cette déclaration.

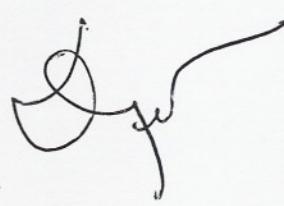
Rien n'étant plus à l'ordre du jour, la séance est levée à 21, 00
Heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal.

Le Président



Les Scrutateurs



Le Secrétaire



Paris, le 18 JANVIER 2002

Conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, nous vous précisons que les actions ayant 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.**

1. Constitution du bureau
2. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2000

Nous parlons des comptes d'il y a bientôt 2 ans.

L'année dont nous parlons (2000) présente une situation financière exceptionnellement bonne. C'est le résultat des actions menées depuis 1997, qui se concrétisent cette année par le remboursement de trop-perçus de OTIS. Ce remboursement bénéfique non seulement à ceux qui ont trop payé (les ascenseuristes) et qui sont remboursés, mais aussi à la tenue du compte en banque de toute la copropriété. C'est, malgré cette situation, cette année que la banque nous fait payer des frais de tenue de compte. Ils sont certes faibles, mais encore trop élevés pour être nouveaux et dans une période faste. Nous pourrions demander à notre syndic quelles sont les conditions tarifaires de cette banque.

Pour ce qui concerne notre situation financière moyenne, nous pouvons dire qu'elle est arrivée à un minimum de dépenses, sauf peut-être à confirmer la bonne tenue du contrat avec la compagnie distributrice de l'eau, qui a été demandé à notre syndic lors de notre passage le 2 novembre et dont j'attends toujours les éléments d'appréciation. Nos dépenses sont aux alentours de 16 000 F/an (soit environ 16%) en dessous de ce qui aurait été si nous n'avions remis de l'ordre dans les 2 contrats assurance et entretien ascenseur, ou dit autrement nous pouvons estimer actuellement la réduction globale de nos dépenses depuis ces interventions augmentées de la reprise du contrat ascenseur en 1990 à $50\ 000 + 10\ 000 + 80\ 000 = 150\ 000$ F. Cette situation est la plus favorable pour entamer des travaux d'entretien si nous devions le juger nécessaire, ce dont nous débattrons un peu plus tard. Je profite de cette occasion pour attirer l'attention de l'assemblée sur le fait que nos derniers gros travaux d'entretien datent de 1990, dans l'extrême nécessité qui nous était imposée par l'aspect intérieur de notre immeuble. Depuis, le seul entretien relève de la petite réparation d'urgence et non de la maintenance de notre patrimoine. Ladite réparation d'urgence n'est pas très coûteuse mais démontre que notre immeuble fait doucement remarquer son âge.

Après cette présentation des dépenses, revenons à nos comptes : avec Mme Barry, nous nous sommes déplacés au cabinet le 2 novembre pour examiner les comptes, y compris celui des années antérieures.

Pour ce qui concerne l'année 2000, il nous a été présenté toutes les factures: elles sont bien en conformité avec le relevé donné par le Cabinet Habert. Il ne nous a pas été présenté les relevés du compte en banque, Mme Bourguet estimant que son Grand Livre lui était plus commode; nous n'avons pas insisté pour voir les relevés. Ceci reste donc à faire pour boucler convenablement ce type de démarche.

Pour les années antérieures (de 1986 à 2000), nous avons essayé de comprendre comment étaient payées les factures en suspens, réintégrés les soldes de comptes créditeurs suite à vente et payés les soldes débiteurs des copropriétaires sortants. En effet, les factures impayées d'une année apparaissent aux comptes des années suivantes; mais toutes ne sont pas forcément payées dans la première année, ou dans leur totalité lorsqu'elles font l'objet d'un règlement. Il nous a été fourni des réponses partielles à une liste de 14 questions; les 4 points restés en suspens ainsi que 4 points complémentaires relatifs aux années 1989 et 1990 n'ont pas tous trouvé de réponse satisfaisante pour l'instant.

Nous pouvons résumer le résultat de cette démarche comme suit :

- le montant indiqué sur le compte bancaire au 31/12 des années 1989 et 1990 n'est pas en conformité avec ce qu'il aurait dû être au regard des recettes et dépenses retranscrites sur les relevés annuels du Cabinet Habert de notre copropriété. L'excédent de 1989 ne compense pas du tout l'écart en sens inverse de 1990.
- les charges dues par les copropriétaires qui vendent ne sont pas systématiquement récupérées par le Cabinet Habert, si bien que ce sont ceux qui rentrent dans les lieux et les copropriétaires restant qui les payent à leur place.

Copropriété : 11 bis, rue Sextius Michel – 75015 Paris
Assemblée générale du 27 novembre 2001 : texte préparatoire

- Certaines factures n'ont jamais été payées. Un effacement de toutes ces factures – à l'exception de celle, trop récente, de M. Forget et de celles de l'an 2000 - a été effectué en 1999, plus de dix ans après leur émission, conformément à la décision de l'assemblée générale de l'année précédente. Cette année, les factures en suspens se montent à 20 384 F auxquels il faut rajouter la facture Forget de vérification annuelle de 1998 d'un montant de 1 450 F. Ces factures en suspens sont normalement dans la moyenne, celle-ci se trouvant être de 16 152 F sur 15 ans, avec une pointe en 1999 à 31 000 F.

3. Quelques mots au syndic de sa gestion

J'émet une réserve sur la production tardive des comptes et le motif qui m'en a été donné - à savoir la mise en place d'un logiciel de comptabilité -. Que fait-on pour le quotidien de l'immeuble pendant ce temps ?

Les états de sortie de ce nouveau logiciel de comptabilité ne sont pas tous aussi intéressants les uns que les autres. Je crois avoir vu un tableau détaillé des paiements effectués, c'est-à-dire la reproduction du Grand Livre de comptabilité; il me semble être très favorable à la compréhension de nos dépenses. En revanche, les états récapitulatifs de répartition des charges entre copropriétaires semblent ne pas avoir été repris; ils sont utiles pour comprendre les comptes sans avoir à se déplacer et demander explication. Je demande que les tableaux soient maintenus dans la présentation de nos comptes, ainsi que le bilan de l'année.

J'émet aussi une réserve relative à la tenue des comptes pour lesquels je souhaite une réponse aux questions soulevées, en toute clarté.

J'émet aussi une réserve relative au recouvrement des charges dues par les propriétaires vendeurs.

4. Renouvellement du mandat de syndic

Je souhaite que la mention qui revient chaque année dans le compte rendu soit modifiée comme suit : "... pour une durée qui expirera au plus tard trois mois après la date de tenue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de cette année, fixée ce jour en assemblée générale". Ceci pour éviter de voir reculer cette échéance de façon aussi violente que cette année, qu'en 1999 (25 octobre) ou en 1997 (6 novembre).

5. Approbation du contrat de syndic dont copie jointe

Je renouvelle la remarque que je formule chaque année depuis que cette rubrique est apparue : 10% me paraît anormalement élevé au regard des 2.5% pour travaux que pratique le Cabinet Habert, comme les autres syndics professionnels.

6. Fixation du budget 2001

En dépenses courantes, et donc à l'exception des travaux qui pourraient être votés aux points suivants et dont le montant viendrait en supplément :

Charges générales : 88 550 F (13 500 €)

Charges ascenseur : 13 120 F (2 000 €)

Total : 101 670 F (15 500 €)

Pour les travaux des points suivants (10, 11, 12, 16, 17, 18 et 23), sur la base de devis établis cette année ou les années précédentes réactualisés à 5% l'an, on peut estimer leur montant global à 380 000 F. Il se pose à nous deux types de questions : sont-ils nécessaires et, dans l'affirmative, quand déclions-nous de les faire exécuter ? Dans tous les cas, il serait déraisonnable de compter que ceux qui devront être réalisés le soient dans plus de six ans.

7. Renouvellement du conseil syndical

Copropriété : 11 bis, rue Sextius Michel - 75015 Paris
Assemblée générale du 27 novembre 2001 : texte préparatoire

8. Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation de parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.
9. Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel le Conseil Syndical sera consulté.
10. Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel le Conseil Syndical sera consulté avec mise en concurrence obligatoire des entreprises.
11. Fixation de la date de tenue des assemblées générales

Pour l'année à venir, exceptionnellement plus tard que ce qui a été voté le 18 juin 1992 mais à cause du retard de notre syndic à nous convoquer, le 04 juin 2002. Les suivantes, le mardi de la 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} semaine de mars pourvu que ce ne soit pas une des semaines précédant ou suivant Pâques.

12. Entretien de l'immeuble

Sous ce titre il s'agit du nettoyage et de la sortie des poubelles.

Les poubelles sont sorties de façon aléatoire, rentrées aussi de façon curieuse puisqu'elles traînent parfois dans l'entrée le soir; l'escalier est peut-être nettoyé, mais ne fait l'objet d'aucune autre sorte d'entretien (jamais ciré). Depuis la prise de fonction de Mme Campos, le prix de revient de ce poste a augmenté et les résultats ont diminué par rapport à ce que nous connaissons avec Mme Alvarez.

13. Étanchéité du toit

Quelqu'un a-t-il vu des fuites ?

S'il y a des fuites, nécessitent-elles une reprise complète de l'étanchéité, ne suffit-il pas d'inspecter et faire des raccords là où cela est nécessaire ?

Devis pour réfection complète : 60 000 F.

14. Ravalement des façades de l'immeuble

Je pense qu'il ne s'agit pas des façades, mais de la façade côté rue. Ce point est à voir avec le suivant qui conduit à une réflexion plus globale sur l'entretien de l'ensemble de la façade.

Nous avons 1 devis, mais il ne comprend pas la peinture des parties métalliques. Il faudrait demander s'il peut être complété sur ce point et, de toutes façons, en demander au moins un autre suivant un procédé classique pour pouvoir se déterminer.

Devis : 95 000 F TTC, sans peinture. Budget : 160 000 F peinture incluse.

15. Peinture de l'entrée et étanchéité de la façade au niveau du rez-de-chaussée, côté 15

La peinture s'écaillle de nouveau dans l'entrée sur le mur côté rue, du côté de l'immeuble du 15. C'est aussi le cas dans notre appartement, comme cela l'a été il y a une demi-douzaine d'années côté 11. Côté 11, la reprise du joint avec l'immeuble du 11 a fait stopper cette humidité et la peinture ne bouge plus. Je suis convaincu que cela vient d'infiltrations d'humidité liées à une mauvaise étanchéité en façade. Compte tenu du coût de réparation payé en 1994 (9500 F) pour refaire le joint du 5^{ème} au 7^{ème} étage, il faudrait compter aujourd'hui que ces travaux reviennent pour les portions de joint à refaire à un montant de 60 000 F environ. Cette somme est à comparer à un ravalement dont le coût, suivant ce que nous demanderions, pourrait varier approximativement entre 95 000 F et 160 000 F. Ne refaire la peinture de l'entrée qu'après avoir repris l'étanchéité du joint.

Budget peinture seule : 8 000 F.

16. Réparation de la porte d'entrée

Cette question n'a plus de raison d'être, le morceau qui a été arraché ayant été retrouvé et remis en place par mes soins.

Copropriété : 11 bis, rue Sextius Michel – 75015 Paris
Assemblée générale du 27 novembre 2001 : texte préparatoire

17. Nettoyage de la cave

Les couloir et espace avant passage sous chaussée sont encombrés de charbon, pneu, tuyau de poêle, ... Nous autorisons-nous à déblayer ce dépotoir ?

18. Changement du code de la porte d'entrée

8412A

19. Établissement d'un plan des robinets de barrage en sous-sol

Etiquetage des robinets de sectionnement à faire

20. Alimentation en eau

Le matin, la pression est faible dans les étages supérieurs. Cette baisse de pression est sensible à partir du 5^{ème} étage. Le 11 a les mêmes soucis, le 7 aussi alors que c'est un immeuble récent : que prévoit le contrat avec la compagnie des eaux ? M.Habert devait demander ce contrat, qu'en est-il aujourd'hui ?

Si nous devions modifier les conduites d'alimentation en cave, il faudrait prévoir un budget de 30 000 F.

21. État du ferrailage sous la dalle d'entrée (en cave)

Les coincements récents des deux portes d'entrée sont probablement dus à l'évolution lente du ferrailage de cette dalle.

Budget reprise dalle : 40 000 F.

22. Création d'une ventilation de la salle de bains de l'appartement de M. et Mme Minet nécessitant le percement du gros œuvre et l'étanchéité de la terrasse.

Nous pourrions au moins avoir une description des travaux sur lesquels il est demandé à l'assemblée de statuer.

23. Sécurité de l'immeuble: fermeture de la 2^{ème} porte du hall d'entrée, éclairage des parties communes, vote d'un budget.

Budget : 84 000 F pour refaire huisserie et ajouter un digicode.

Divers : quid de l'éclairage au plafond de la cave, au débouché de l'escalier, pour lequel j'ai réinstallé une douille et dont la lampe a été retirée dans les jours qui ont suivi ?