

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS**  
**A PARIS 15<sup>ème</sup>, 11 BIS RUE SEXTIUS MICHEL**  
**TENUE LE 30 MARS 2004**

L'AN DEUX MILLE QUATRE,  
et le trente mars à 18 Heures,

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

Se sont réunis en assemblée générale ordinaire chez M. et Mme DUPONT, 11 bis Rue Sextius Michel à PARIS 15<sup>ème</sup>, suivant convocation par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 11 mars 2004.

La feuille de présence fait apparaître que neuf (9) copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés réunissant neuf cent quarante deux (942)/1.000 èmes généraux.

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

- 1- élection du président de l'assemblée
- 2- élection des membres du bureau

sont élus :

- Président : Monsieur BAFOUR
- Scrutateur : Madame DUPONT
- Secrétaire : Monsieur HABERT

Les membres du bureau ainsi constitué sont tous nommés individuellement à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, personne ne s'étant opposée à la désignation des membres constituant le bureau de l'assemblée.

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 MINUIT CHIAPELLO

58/1.000 èmes généraux

3- examen et approbation des comptes de l'exercice 2003.-

Madame DUPONT et Monsieur BAFOUR ont procédé le 26 mars 2004, au cabinet du syndic, à la vérification des comptes par pointage des factures figurant dans l'état des charges et sondage sur quelques relevés de banque.

Sur ce point, aucune anomalie n'est signalée.

Cependant, Monsieur BAFOUR fait observer que le solde de banque est différent du solde réel figurant sur le relevé de la banque arrêté au 31 décembre 2003.

Le syndic explique que les règles comptables obligent à porter le montant du solde réel tenant compte des chèques émis et non encore débités et éventuellement des chèques portés à l'encaissement mais non encore crédités dans les écritures de la banque.

Afin de vérifier la réalité du solde bancaire, il est nécessaire d'effectuer un état de rapprochement qui sera annexé au présent procès-verbal pour justifier du solde réel figurant dans la comptabilité.

Il est constaté une augmentation du montant total des dépenses de l'exercice par rapport au budget voté d'environ 20 % en raison, d'une part, des travaux d'électricité de la cage d'escalier et réfection partielle d'une colonne d'alimentation en eau effectués dans l'urgence et, d'autre part, de l'augmentation du poste entretien de l'immeuble et charges sociales qui représente, à lui seul, 40 % des frais de l'immeuble.

Sous la réserve de la production du rapprochement bancaire, les comptes de l'exercice 2003 sont approuvés par 942/1.000 èmes généraux.

4- quitus au syndic de sa gestion.-

Monsieur BAFOUR fait part de ses griefs à l'encontre du syndic notamment sur les difficultés rencontrées avec la maison OTIS qui l'ont amené à s'investir très longuement afin d'obtenir la situation réelle de ce fournisseur par rapport aux facturations adressées lesquelles ne correspondaient pas au contrat renégocié antérieurement et sur la gestion du contrat d'ascenseur.

Le syndic a bloqué le règlement des factures 2003 afin d'obtenir satisfaction de la maison OTIS sans en avertir le conseil syndical.

Madame DUPONT et Monsieur BAFOUR demandent au syndic une plus grande fluidité dans l'information afin que les actions du conseil syndical soient plus efficaces.

Monsieur BARRY demande au syndic que celui-ci exécute, sans possibilité de rétractation, les décisions votées par l'assemblée ; à titre d'exemple, Monsieur BARRY cite le problème du remplacement du canon de la porte rue par le même canon que celui de la seconde porte vitrée nouvellement posée. Cette décision n'ayant pas été exécutée à la demande de Monsieur BAFOUR considérant qu'une clé unique pour les deux portes entraînait une moindre sécurité pour les résidents.

Monsieur BARRY regrette de n'avoir pas été consulté sur cette décision.

De ce fait, la copropriété est, à nouveau, appelée à voter sur la pose de la même serrure sur les deux portes d'accès, conformément à la décision prise l'année précédente.

Ont voté pour : Monsieur BARRY	141/1.000 èmes généraux
Ont voté contre : Madame ALVAREZ DELVAL	36/1.000 èmes généraux
M. et Mme AUBART	141/1.000 èmes généraux
M. et Mme BAFOUR	117/1.000 èmes généraux
M. et Mme DUPONT	134/1.000 èmes généraux
Madame HUMBERT	52/1.000 èmes généraux
M. et Mme LAMIRAND	55/1.000 èmes généraux
M. et Mme MINET	<u>138/1.000 èmes généraux</u>
TOTAL des votes CONTRE	673/1.000 èmes généraux
Abstention : Mademoiselle DUFRENNE	128/1.000 èmes généraux

Monsieur BARRY demande que le conseil syndical se réunisse effectivement pour discuter les problèmes qui lui sont soumis et non par l'intermédiaire de notes d'informations.

Quitus est accordé au syndic par 691/1.000 èmes généraux.

Votent contre : Madame DUPONT	134/1.000 èmes généraux
Monsieur BAFOUR	117/1.000 èmes généraux

#### 5- renouvellement du mandat du syndic.-

Le mandat du syndic est renouvelé par 942/1.000 èmes généraux, pour une durée de une année qui expirera lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004.

Madame DUPONT insiste sur la présentation de trois devis comparatifs pour toutes dépenses importantes concernant la copropriété.

La date de la prochaine assemblée est aussi fixée par les copropriétaires présents qui retiennent la date du lundi 28 mars 2005 à 18 Heures dans un lieu à définir ultérieurement.

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

Le contrat proposé par le syndic et joint à la convocation de la présente assemblée est adopté par 942/1.000 èmes généraux.

7- fixation des budgets 2004 et 2005.-

Le budget 2004 est fixé à la somme de VINGT MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (20.540,00 €)

savoir :

- charges générales : DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00 €),
- charges ascenseur : MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (1.940,00 €)

et voté par 942 /1.000 èmes généraux.

Ce budget sera valable pour les exercices 2004 et 2005 jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2004 et sera appelé par le syndic, par quart, jusqu'à cette date.

8- élection ou renouvellement des membres du conseil syndical.-

Le conseil syndic sera composé par : Madame DUPONT  
Monsieur BARRY  
Monsieur BAFOUR

Conseillers suppléants : Madame BARRY  
Madame BAFOUR  
Monsieur DUPONT

chacun des membres étant élus, individuellement, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Monsieur BAFOUR spécifie qu'il souhaite que le conseil syndical se réunisse dans les 10 jours pour procéder à l'élection du président du conseil syndical et définir les modalités générales de fonctionnement du conseil syndical.

L'assemblée générale réévalue à 1.600,00 € / an la somme que le conseil syndical peut engager de sa propre initiative pour le compte de la copropriété.

9- 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 ne souhaite pas la constitution de provisions spéciales pour travaux.

Résolution adoptée par 942/1.000 èmes généraux.

10- l'assemblée demande au syndic d'adapter le règlement de copropriété aux lois, règlements et usages intervenus postérieurement à la date de rédaction du règlement de copropriété.-  
De ce fait, le syndic appliquera uniquement les textes législatifs et réglementaires ayant modifié, précisé ou complété les dispositions du règlement de copropriété lorsque celui-ci ne sera pas en harmonie avec les textes législatifs ou réglementaires.-

Le syndic précise que cette disposition n'est pas obligatoire, qu'elle est onéreuse et qu'en tout état de cause le syndic est tenu d'appliquer les textes législatifs ou réglementaires en vigueur, toute autre disposition du règlement de copropriété non conforme à ces textes étant considérée comme non écrite.

Seule la grille de répartition des charges d'entretien de l'ascenseur ne figure pas au règlement de copropriété, celui-ci étant antérieur à la création de l'ascenseur.

Résolution adoptée par 942/1.000 èmes généraux.

11- réfection du plafond des caves sous l'entrée de l'immeuble.-

. devis S.C.C.R.	3.129,81 €
. devis MEIRA	5.468,07 €

Monsieur BAFOUR expose que ce problème doit être examiné avec le problème du tassement de l'immeuble faisant apparaître des fissurations au rez-de-chaussée ainsi que dans les étages sur le côté droit de l'immeuble.

Il propose qu'un audit de la situation soit effectué par un architecte.

Sur les propositions du syndic, le conseil syndical effectuera le choix de l'architecte.

L'assemblée adopte, à l'unanimité des membres présents ou représentés, cette proposition et fixe un budget de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €) pour cette prestation.

ymf

12- problème des souches de cheminées appartenant à l'immeuble voisin,  
11 rue Sextius Michel à PARIS.-

Monsieur HABERT précise que le syndic de l'immeuble voisin, le Cabinet MORAUX 4 Rue René Barthélémy à MONTROUGE a été informé de cette situation et du rapport effectué par l'entreprise LANGLINAY, celle-ci considérant que la souche défectueuse appartient à l'immeuble voisin.

Le syndic relancera le Cabinet MORAUX pour une suite à donner à cette affaire.

Résolution adoptée par 942/1.000 èmes généraux.

13- problème du câble téléphonique passant dans la cave de l'immeuble  
11 bis rue Sextius Michel pour desservir l'immeuble voisin,  
11 rue Sextius Michel.-

Une relance sera effectuée, par le syndic, auprès de FRANCE TELECOM et du syndic de l'immeuble voisin et, sans réponse satisfaisante, sous un délai de deux mois, ce câble sera débranché.

Résolution adoptée par 942/1.000 èmes généraux

14- vérification, par E.D.F., de la conformité de la colonne montante E.D.F.  
et des coupes circuits de branchements palier.-

Monsieur BAFOUR informe la copropriété de ses contacts avec les responsables E.D.F. qui lui ont indiqué, le 19 février dernier, que la réparation serait effectuée sous deux mois par le sous-traitant d'E.D.F.

L'ordre de service aurait été donné au sous-traitant le 12 mars 2004.

La vérification de tous les boîtiers a été demandée à E.D.F. en la personne de Monsieur VASSEUR.

15- remise en état des parties communes et des installations  
électriques endommagées par l'incendie.-

Un devis de réfection des peintures a été demandé auprès de l'entreprise LANGFELDER.

Un devis sera demandé à l'entreprise A.T.S. pour la création d'une colonne de terre. Un devis concernant ce dernier poste a déjà été établi par cette société le 6 mai 2003 pour un montant de 1.150,00 € (ce point n'est pas lié à l'incendie, mais mérite d'être envisagé à cette occasion).

Il a été question que ces travaux soient faits pour la mi-juillet après que le conseil syndical ait visé les devis.

Résolution adoptée par 942/1.000 èmes généraux.

16- informations sur :

. serrurerie de la porte d'entrée de l'immeuble.-

Le travail exécuté par l'entreprise DUFAY donne entière satisfaction. Un support en cuivre a été fixé à l'intérieur de la porte pour permettre la refixation de la poignée extérieure.

L'effet esthétique de cette platine n'est pas du meilleur goût.

Il sera donc demandé, au peintre, de la déposer lors de la réfection de la peinture de la porte.

Résolution adoptée par 942/1.000 èmes généraux.

. peinture du hall d'entrée.-

L'assemblée souhaite que ces travaux, déjà programmés en 2003, soient exécutés au plus tard fin avril 2004.

. contrat d'assurance de l'immeuble.-

Le contrat a été repris par la compagnie GENERALI FRANCE suite à l'intervention du courtier après résiliation du contrat mais avec une augmentation de la prime de 3 % et l'instauration d'une franchise d'une somme de MILLE SIX CENTS EUROS (1.600,00 €) sur les sinistres dégâts des eaux.

. contrat d'entretien de l'ascenseur.-

En raison des problèmes de facturation par la société OTIS qui ne correspondaient pas aux accords pris antérieurement, le syndic avait suspendu le règlement des factures d'entretien de l'ascenseur ce qui a amené cette société à faire écrire, au syndic, par un avocat pour une mise à jour des facturations.

L'intervention de Monsieur BAFOUR auprès du responsable de la société OTIS a abouti à ce que la société reconnaisse la nécessité d'adresser, au syndic, un avoir de 148,95 € relatif à 1998 et des avoirs relatifs aux facturations de l'entretien 2004, l'ensemble des factures 2003 ayant été réglées.

17- dégradations volontaires de l'ascenseur : rappel de l'usage de l'ouverture à distance de la deuxième porte du hall d'entrée.-

Les dégradations constatées étant vraisemblablement liées aux nombreux va-et-vient de livreurs au 3<sup>ème</sup> étage, Monsieur AUBART déclare qu'il interviendra auprès de son locataire.

Monsieur BAFOUR demande que le commentaire ci-dessous soit inclus dans le présent procès-verbal :

« Les copropriétaires de l'immeuble, dans un souci de sécurité et de tranquillité, ont pris des mesures visant à faire barrage à l'entrée d'intrus : installation d'un système d'ouverture de la porte principale à code doublé d'un système spécifique pour les PTT ; installation d'une nouvelle porte d'accès au palier du rez-de-chaussée dotée d'un interphone. Ils demandent à chacun de veiller à leur conserver leur efficacité.

47

L'ouverture à distance de la nouvelle porte n'est pas un geste anodin. Il engage la responsabilité de celui qui y procède à le faire à bon escient.

Si le code d'accès doit bien être donné aux visiteurs attendus, sa communication doit être faite avec discrétion en évitant qu'il n'apparaisse de façon trop ostensible à un quelconque public. »

Dont acte.

18- plaintes du voisinage sur les nuisances liées aux morceaux de pain jetés sur le trottoir devant notre immeuble après qu'ils l'aient été dans notre cour intérieure.-

Il semblerait que les projections de pain sur le trottoir proviennent d'occupants de l'immeuble 11 bis rue Sextius Michel à PARIS.

Il est donc rappelé à tous que cette situation ne doit pas durer dans l'intérêt sanitaire de l'immeuble et de la propreté du trottoir.

Les volatiles sont, en effet, porteurs de virus.

19- poubelles et nettoyage des parties communes ; régularité des mouvements d'entrée et sortie des poubelles et état objectif du nettoyage. Décision à prendre sur un éventuel changement d'organisation.-

Monsieur BAFOUR fait observer que Madame CAMPOS, préposée au ménage et à la sortie et entrée des containers n'effectue pas correctement ses obligations, notamment les containers ne sont pas rentrés régulièrement par la préposée mais par une tierce personne qui les entrepose dans l'entrée de l'immeuble n'ayant pas la clé de la seconde porte.

Il rappelle que les containers d'ordures ménagères doivent être vidés chaque jour.

Le syndic fera le point avec Madame CAMPOS, de ses obligations afin que ce service soit correctement effectué.

20- salle d'eau de la loge : décision à prendre sur l'éventuelle libération de l'endroit.-

Madame ALVAREZ ayant fait installé une douche dans son appartement, n'utilise plus cette salle d'eau.

La copropriété demande la restitution du local.

Résolution adoptée par 942/1.000 èmes généraux.

21- À propos d'un clapet anti retour demandé par Madame DUPONT, Monsieur HABERT signale qu'il peut se bloquer dans le mauvais sens. Monsieur BARRY va se renseigner car c'est une « suggestion » de la Ville de Paris au cas d'inondations graves dans notre secteur.



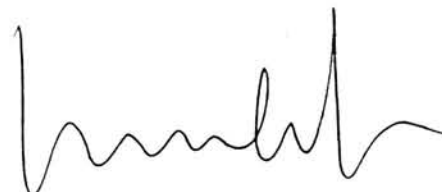
Rien n'étant plus à l'ordre du jour, la séance est levée à 21 Heures.

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

Le Président

Les Scrutateurs

Le Secrétaire



Paris, le 18 Juin 2004

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.

# CABINET HABERT

S.A.R.L au Capital de 210.000 francs  
R.C.S PARIS B 400.927.729

23, RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU  
75001 PARIS

**SUR RENDEZ-VOUS**

**TEL. : 01.42.33.24.15**

**FAX : 01.42.36.29.13**

Locataire Gérant de MICHEL HABERT  
R.C Paris A 302.980.743

MH/SB

IMM : 11Bis rue Sextius Michel à PARIS 15ème

## RAPPROCHEMENT BANCAIRE AU 31.12.03

	D	C
Monte PASCHI Solde au 31.12.03		5.978,87 Euros
Madame GONCALVES chèque émis en 1996 non débité	65,95 Euros	
Remise non créditée au 31.12.03		576,95 Euros
Madame CAMPOS chèque émis en décembre non débite 31.12.03	572,59 Euros	
Ecart conversion Francs/Euros		1,19 Euros
	<hr/>	<hr/>
	638,54 Euros	6.557,01 Euros
<b>Solde au 31.12.03</b>		<b>5.918,47 Euros</b> <hr/> <hr/>

**Solde figurant dans la situation financière au 31.12.03**



**MONTE  
PASCHI  
BANQUE**

Maison mère fondée à Sienne en 1472

Le 31 Décembre 2003

C

**RELEVÉ DE COMPTE**

Domiciliation  
PÉRCIER

**SDC SEXTIUS MICHEL  
C/O CABINET HABERT  
23/25 RUE JJ ROUSSEAU**

**75001 PARIS  
FRANCE**

Code Banque Agence N° compte Clé RIB  
0478 00016 05337493009 78  
BAN FR76 3047 8000 1605 3374 9300 978  
CIC : MONTFRPPXXX

N° compte : 05337493009 en EURO

**SDC SEXTIUS MICHEL**

Votre conseiller : BELDJILAH RACHID Tél. Agence : 0158364080

SITUATION DE VOTRE COMPTE ORDINAIRE CLIENTELE N° 05337493009

AU 31/12/2003

Extrait n°: 20 Feuille 1

Date	Opération	Valeur	Débits	Crédits
	SOLDE PRECEDENT AU 30/11/2003 Contre-valeur en FRF (1 EUR = 6,55957 FRF)			EUR 5.235,18 FRF 34.340,53
03/12/2003	CHEQUE N° 2889322	01/12/2003	289,41	
05/12/2003	EIC REMISE CHQ DU 05/12/03	09/12/2003		553,67
09/12/2003	PRLVT DE EDF PRELEVTS PARIS TO *244806008104 07422 246 EDF PR	08/12/2003	36,98	
12/12/2003	EIC REMISE CHQ DU 12/12/03	16/12/2003		516,41
	Total mouvements débiteurs		326,39	
	Total mouvements créditeurs			1.070,08
	NOUVEAU SOLDE AU 31/12/2003 Contre-valeur en FRF (1 EUR = 6,55957 FRF)			EUR 5.978,87 FRF 39.218,82

IMM: 11 bis rue Sextius Michel à Paris 15ème

SITUATION FINANCIERE AU 31.12.03

		Solde banque au 31.12.03	5.918,47
Factures 2002 à régler	1.982,52	Charges à recevoir au 31.12.03	957,00
Factures 2003 à régler	4.846,64	Ajustement des comptes	0,33
Charges particulières à régler Mercier Etiquettes boites lettres	46,64		
	<u>6.875,80</u>		<u>6.875,80</u>

Factures 2002 à régler VERSANT 1.648,66  
OTIS 333,86

BUDGET PREVISIONNEL 2004

CHARGES GENERALES :

- Salaires et charges sociales	7.600,00
- E.D.F.	170,00
- Eau	2.500,00
- Frais divers	800,00
- Entretien	800,00
- Assurance	1.100,00
- Impôts et taxes	220,00
- Syndic et administration	2.500,00
	<u>15.690,00</u>

CHARGES ASCENSEUR :

- E.D.F.	250,00
- Entretien	1.500,00
- Téléphone	190,00
	<u>1.940,00</u>

BUDGET TOTAL 2004

17.630,00 Euros