

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS"
DU 25 Avril 2007**

Les copropriétaires de SDC SEXTIUS MICHEL 11 bis rue sextius michel 75015 PARIS se sont réunis le Mercredi 25 Avril 2007 à 18 H 00 au Cabinet, 23 rue Jean Jacques Rousseau – 75001 à PARIS, à la suite de la convocation à l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

6 copropriétaires totalisant ensemble 729 sont présents ou représentés à savoir :

MEMBRES PRESENTS – Mesdames et Messieurs :

AUBART (141) - BAFOUR (117) - BARRY (141) - DUPONT Jean Marie (134)

Total : 4 copropriétaires et 533 tantièmes

MEMBRES REPRESENTEES – Mesdames et Messieurs :

[BAFOUR] : MINET (138)

[DUPONT Jean Marie] : MINUIT -CHIAPELLO (58)

Total : 2 copropriétaires et 196 tantièmes

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

DUFRENNE (128) - HUMBERT (52) - LAMIRAND (55) - VINEL Pierre (36)

Total : 4 copropriétaires et 271 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **729** sur 1000

Copropriétaires **6** sur 10

1. Désignation du président de l'assemblée

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 729 tantièmes.

Mme DUPONT est élue présidente de l'assemblée.

Votent pour	: 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 729 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 4 copropriétaires totalisant 271 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. Désignation du ou des scrutateur (s)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 729 tantièmes.

M.BAFOUR est désigné nominativement et à titre individuel scrutateur.

Votent pour	: 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 729 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 4 copropriétaires totalisant 271 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. Désignation du secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 729 tantièmes.

Monsieur DERVIEUX est nommé secrétaire de séance.

Votent pour	: 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 729 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 4 copropriétaires totalisant 271 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

DUFRENNE rejoint l'assemblée à 18 H 31.

4. Compte rendu des activités du conseil syndical

Ci-joint copie des comptes rendus du conseil syndical en date des 6 décembre 2006, 17 janvier 2007 et 15 février 2007.

L'assemblée prend acte de ces informations et remercie le conseil syndical du temps consacré à la copropriété.

5. Approbation des comptes arrêtés au 31 DECEMBRE 2006

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 857 tantièmes.

Vous trouverez ci-joint :

- le récapitulatif des dépenses du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006,
- l'état financier après répartition (annexe 1),
- les soldes des copropriétaires au 31 décembre 2006,
- les états comparatifs entre dépenses réelles et budget (annexe 2 et 3),
- l'état des travaux en cours et non clôturés (annexe 5).

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice clos le 31 DECEMBRE 2006 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

M.BARRY rappelle au syndic qu'il fait parti du Conseil Syndical et doit recevoir les documents.

Adresser la grille de répartition de l'immeuble en début d'année à chacun des copropriétaires.

Le document des observations effectués par un copropriétaire sur les comptes 2006 sera annexé au procès verbal, le syndic ayant des actions à faire au regard de ces points.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 327 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstienent : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 530 tantièmes.

BARRY (141) - DUPONT Jean Marie (134)

[BAFOUR (117)] : MINET (138)

Absents : 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. Quitus au syndic - exercice arrêté au 31 DECEMBRE 2006

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 857 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de donner quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice clos au 31 DECEMBRE 2006.

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7. Désignation du syndic et approbation de son contrat

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic de l'immeuble le CABINET HABERT pour une période commençant le 1er janvier 2007 pour se terminer le jour de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, et en tout état de cause au plus tard le 30 juin 2008.

Les honoraires du syndic s'élèvent à la somme de **1 807,48 TTC**, conformément au contrat de syndic joint à la convocation, lequel est approuvé par l'assemblée, y compris les honoraires particuliers mentionnés dans ce contrat.

Les frais postaux et les frais administratifs sont forfaités à **450,00 € TTC**

Votent pour	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

8. Approbation du budget prévisionnel 2007 et 2008

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 857 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après examen du projet de budget élaboré par le syndic et dont un exemplaire est joint à la convocation de la présente assemblée générale (voir annexe 2), approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de **DIX NEUF MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (19.320,00 €)**.

Ce budget sera valable pour les exercices 2007 et 2008 jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Il sera appelé par le syndic, par quart, jusqu'à la fixation, par l'assemblée, d'un nouveau budget.

Votent pour	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

9. Désignation du conseil syndical - mandat de 3 ans

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Il conviendra de procéder au renouvellement ou à la nomination des membres du conseil syndical pour un mandat de 3 ans.

A ce jour, le conseil syndical se compose comme suit :

- Madame DUPONT,
- Monsieur BAFOUR,
- Monsieur BARRY.

L'assemblée élit en qualité de membres du conseil syndical, pour une durée de **3 ans** :

Mme DUPONT
M.BARRY
M.BAFOUR

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

10. Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du CS est obligatoire

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Bien que le syndic ait pour habitude de consulter l'avis du conseil syndical, il appartiendra aux copropriétaires, selon l'article 21 de la loi du 10/07/1965 et l'article 4 de la loi du 31/12/1985, de fixer un montant à partir duquel le syndic devra consulter obligatoirement le conseil syndical avant d'entreprendre ou de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale tout marché ou contrat. Montant proposé: 1.500,00€

L'assemblée fixe le montant du marché ou du contrat à la somme de 1.500€.

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11. Fixation du montant du marché jusqu'auquel le CS est décisionnaire. Montant proposé 1.500,00 €

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Bien que le conseil syndical ait l'habitude de consulter le syndic de l'immeuble, il appartiendra aux copropriétaires de fixer le montant maximum pour lequel le conseil syndical disposera d'un pouvoir décisionnaire.

L'assemblée adopte le montant ci-dessus proposé.

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

12. Fixation du montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Il appartiendra aux copropriétaires , de fixer le montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.
Montant proposé 1.000,00 €.

L'assemblée retient le montant ci-dessus proposé.

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13. Constitution de provisions spéciales pour gros travaux

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 de la loi du 10.07.1965, de ne pas constituer une provision de réserve pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

14. Contrat d'assurance de l'immeuble:actualisation du contrat actuel ou souscription d'un autre contrat

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 857 tantièmes.

. Proposition de la compagnie AXERIA ci-jointe	1.045,00 €
. Proposition MUTUELLE BTP ci-jointe	1.420,00 €

L'immeuble est actuellement assuré, par l'intermédiaire du Cabinet PERROUD, auprès de la compagnie GENERALI FRANCE depuis le 1er avril 2001.

La prime pour la période du 1er avril 2006 au 31 mars 2007 s'est élevée à 1.619,35 €, soit 1,86 € du mètre carré, l'immeuble étant assuré pour une surface développée de 870 m².

L'assemblée demande que le syndic intervienne auprès du Cabinet PERROUD afin de revoir, à la baisse, le montant de la prime du contrat actuel.

A défaut de satisfaction et compte tenu de la différence entre la prime actuelle et les propositions ci-dessus mentionnées, l'assemblée demande au syndic de souscrire un nouveau contrat avec la société AXERIA.

Elle mandate le syndic pour signer le contrat.

Motion votée par l'assemblée:

L'assemblée refuse de statuer sur les propositions des contrats d'assurance et mandate le Conseil syndical pour étudier ces propositions avec les conditions générales correspondantes, celui ci ayant pouvoir de retenir un contrat jusqu'à concurrence de 1500,00€.

Votent pour	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

15. Utilisation de la loge.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée rappelle, conformément au règlement de copropriété, que l'ensemble des parties communes ne peut être encombré ni utilisé par les résidents ou les copropriétaires à titre individuel.

Cependant, dans un souci de confort général des résidents et d'agrément de vie, la loge, qui n'est pas habitée, pourrait être affectée, si les copropriétaires en sont d'accord, à un autre usage que le stockage des conteneurs à ordures ménagères.

Il est donc proposé d'adopter le projet ci-dessous concernant l'utilisation de la loge:

ce local doit servir :

- en priorité à l'entreposage des matériels destinés à l'entretien de l'immeuble (escabeau, balais, produits entretien....)
- au rangement, de manière organisée, de bicyclettes sans moteur, poussettes, caddies ou assimilés, appartenant exclusivement aux habitants de l'immeuble et ce, sous leur responsabilité,
- selon la disponibilité de place, l'usage peut en être accepté pour le dépôt de matériels destinés à des fins d'aménagements personnels et ce, pour un délai limité à 15 jours,
- il ne sera, en aucun cas, un lieu de dépôt provisoire de meubles ou appareils ménagers non utilisés.
- la tenue des lieux dans leur état de propreté sera la responsabilité de chaque utilisateur,
- une clé d'accès à ce local sera fournie à la charge du demandeur.

Ce projet de règlement intérieur ne remet pas en cause l'obligation prévue dans le règlement de copropriété, page 8, de MAINTENIR LIBRES les parties communes de l'immeuble notamment le hall d'entrée, les vestibules, les paliers, les couloirs de caves, l'escalier et la cour.

L'assemblée adopte le texte ci-dessus concernant le règlement intérieur d'utilisation des locaux de l'ancienne loge.

Votent pour	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

16. Réfection des enduits de la cheminée en mitoyenneté, côté cour.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 857 tantièmes.

. devis C.L.P. ci-joint	5.387,14 €
. devis VERSANT (à recevoir).	

Suite à la décision de l'assemblée générale du 5 avril 2005, point 11b, le syndic a passé un ordre de service à l'entreprise C.L.P., le 16 mai 2006 et demandé au Cabinet MORAUX, syndic du 11 rue Sextius Michel, une participation au devis de l'entreprise C.L.P., à hauteur de 50 %.

L'entreprise C.L.P. a été relancée plusieurs fois pour l'exécution de ces travaux.

L'assemblée prend acte de ces informations et demande instamment au syndic que ces travaux soient effectués avant septembre 2007 pour éviter l'obligation d'un échafaudage de pied.

L'assemblée mandate le conseil syndical pour retenir l'entreprise à réception du devis Versant ou autre pour comparaison. Le budget maximum étant le devis CLP.

<input checked="" type="radio"/> Votent pour	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
<input type="radio"/> Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<input type="radio"/> S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<input type="radio"/> Absents	: 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17. Ravalement des façades sur cour.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 857 tantièmes.

. devis LES FACADES EUROPEENNES ci-joint :

- façades cour	25.102,46 € H.T.
- mur de clôture entre les 2 cours	459,57 € H.T.

Afin de prévoir les gros travaux à intervenir d'ici deux à trois ans, nous avons demandé, à l'entreprise qui a effectué le ravalement de la façade rue, de chiffrer les façades cour.

En effet, ce ravalement devrait s'effectuer, par la même entreprise, en même temps que l'immeuble du 11 rue Sextius Michel.

Il faudra donc que les deux immeubles aient voté ce ravalement et retiennent la même entreprise pour pouvoir réaliser ces travaux.

L'assemblée en prend acte et demande au syndic de se rapprocher, dès à présent, du syndic de l'immeuble voisin afin qu'il mette ce point à l'ordre du jour de leur assemblée et de demander à celui du 22 rue St Charles de mettre à l'ordre du jour le ravalement de leur pignon aveugle donnant sur cette cour du 11 et 11bis..

D'autres devis seront demandés.

<input checked="" type="radio"/> Votent pour	: 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 719 tantièmes.
<input type="radio"/> Vote contre	: 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 138 tantièmes.
<input type="radio"/> [BAFOUR] : MINET (138)	
<input type="radio"/> S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

<input type="radio"/> Absents	: 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.
--------------------------------------	---

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

18. Problème du refoulement dans l'évier de l'appartement de M. et Mme BARRY, 2ème étage.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 857 tantièmes.

. devis de l'entreprise TECHMO HYGIENE ci-joint	1.140,97 € H.T.
. devis APRO SERVICE	1.234,95 € H.T

Afin de résoudre le problème épisodique de l'apparition de remontées de mousse dans l'évier de l'appartement du 2ème étage, et devant l'impossibilité d'effectuer un curage sous pression de cette descente compte tenu de la vétusté de certains éléments de celle-ci (joint de raccordement fuyard au 2ème étage et colmatage au paxalu au 1er étage), l'assemblée décide de faire effectuer une inspection vidéo du pied de chute sur environ deux étages ainsi que du branchement horizontal en cave.

Vote pour	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Votent contre	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 857 tantièmes.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 3 copropriétaires totalisant 143 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

19. Présentation, à l'assemblée, du carnet d'entretien mis à jour

Le syndic présente à l'assemblée le carnet d'entretien dans lequel ont bien été mises les factures des derniers travaux effectués dans l'immeuble (peinture du hall et de la cage d'escalier, ravalement de la façade rue).

L'assemblée en donne acte au syndic.

20. Modification du numéro de code de la porte d'entrée de l'immeuble.

L'assemblée générale, après l'expérience de l'utilisation d'un code à huit chiffres, décide de revenir à la situation antérieure, qui comportait cinq chiffres.

L'assemblée adopte le nouveau code suivant : **A 2 5 3 0**

Ce nouveau numéro sera mis en place à compter du **lundi 14 mai 2007**.

21. Questions diverses

1- rappel du règlement de copropriété.

Il est rappelé aux copropriétaires que le règlement de copropriété prévoit, page 9 :

"Les vases à fleurs, même ceux qui seront placés sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches en zinc ou en faïence propres à conserver l'excédant d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les passants."

Le respect de cette clause est d'autant plus souhaitable que la copropriété vient de faire effectuer le ravalement de la façade rue.

De même, afin d'assurer le maintien de la salubrité de l'immeuble, il est demandé aux copropriétaires de veiller à ne pas accumuler, dans leur cave privative, des déchets périssables ou des cartons susceptibles d'attirer les rongeurs.

Les sacs d'ordures ménagères ne devront pas être mis, même temporairement, dans les parties communes mais aussitôt descendus dans les containers.

L'assemblée demande que les copropriétaires bailleurs rappellent ces règles à leurs locataires.

L'assemblée demande qu'une entreprise de plomberie intervienne chez Madame et Monsieur BARRY afin d'ouvrir le tampon de visite.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **21 H 08**.

L'original du procès-verbal est conservé dans les minutes et a été signé par le président, les scrutateurs, et le secrétaire de séance.

NOTIFICATION DE LA DECISION

*Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:
"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."*

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."