

CABINET HABERT

S.A.R.L au Capital de 52.000 euros

R.C.S PARIS B 400.927.729

23, RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU

75001 PARIS

TEL. : 01.42.33.24.15

FAX : 01.42.36.29.13

E-MAIL : cabhabert@free.fr

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS" DU 21 Mai 2008

Les copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 11 bis rue sextius michel 75015 se sont réunis le Mercredi 21 Mai 2008 à 18 H 00, **Chez Madame DUPONT 1ER étage 11 bis rue Sextius Michel 75015 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 :

Présents et représentés :

BAFOUR (117) - BARRY (141) - DUFRENNE (128) - DUPONT Jean Marie (134) [BAFOUR] : HUMBERT (52) - MINET (138)

[BARRY] : VINEL Pierre (36)

[DUPONT Jean Marie] : AUBART (141), soit **887 sur 1000**

Absents :

LAMIRAND (55) - MINUIT -CHIAPELLO (58), soit **113 sur 1000**

L'ordre du jour de la réunion appelle les questions suivantes, énumérées dans la convocation, ainsi qu'éventuellement la ou les questions des ordres du jour complémentaires.

1. Désignation du président de l'assemblée

CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

M. BARRY est élu président de l'assemblée.

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.

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

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

Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

MEMBRE DU S.N.P.I. -
CARTES PROFESSIONNELLES N° G 3836 ET T 7324 PREFECTURE DE POLICE
GARANTIE FINANCIERE : LLOYD'S-4, RUE DES PETITS PERES, 75002 PARIS

SPR

2. Désignation du ou des scrutateur (s)

CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

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

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

3. Désignation du secrétaire de séance

CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

Monsieur DERVIEUX est nommé secrétaire de séance.

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

4. Approbation des comptes arrêtés au 31 DECEMBRE 2007

CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

Vous trouverez ci-joint :

- le récapitulatif des dépenses du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007,
- le récapitulatif des quote-part et des comptes de chaque copropriétaire au 31 décembre 2007,
- l'état financier après répartition (annexe 1),
- les soldes des copropriétaires au 31 décembre 2007,

MEMBRE DU S.N.P.I. -
CARTES PROFESSIONNELLES N° G 3836 ET T 7324 PREFECTURE DE POLICE
GARANTIE FINANCIERE : LLOYD'S-4, RUE DES PETITS PERES, 75002 PARIS

- 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.

L'assemblée demande que le récapitulatif des quote part. soit joint au P.V

Les pièces jointes seront énumérées et numérotées et les intitulés correspondent à ceux des documents.

Les comptes individuels ne doivent pas comporter l'appel de provision du 1/1/09 et seront adressés, à nouveau, aux copropriétaires.

Le débit de 675,03€ indiqué sur relevé bancaire, n'apparaît pas dans le grand livre
Les numéros de chèque apparaissent dans le grand livre de façon erratique.

Vote pour : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Votent contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

5. Quitus au syndic - exercice arrêté au 31 DECEMBRE 2007

CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de donner quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice clos au 31 DECEMBRE 2007.

Votent pour : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 452 tantièmes.
Vote contre : 4 copropriétaire présent ou représenté totalisant 435 tantième.
[BAFOUR] : HUMBERT (52) - MINET (138), BAFOUR (117), DUFRENNE (128)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

6. Désignation du syndic et approbation de son contrat

CHARGES GENERALES

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 1 JANVIER 2008 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 2009

Les honoraires du syndic s'élèvent à la somme de **1 879,78 € 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 administratif seront forfaitisés à 450€ TTC.

La rémunération des règlements sur sinistre est de 10% plafonné à 4.574,00€ TTC .

La lettre du Cabinet Renwick concernant le contrat d'assurance sera adressé au Conseil Syndical.

Votent pour	: 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

7. Approbation du budget prévisionnel 2008 et 2009

CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 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 VINGT et UN MILLE (21.000,00 €)

Cette somme prévoit un changement de tuyauterie entre la sortie en cave et l'appartement du deuxième étage. Le conseil syndical sera avisé de cette opération.

Ce budget sera valable pour les exercices 2008 et 2009 jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

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

MEMBRE DU S.N.P.I. -
CARTES PROFESSIONNELLES N° G 3836 ET T 7324 PREFECTURE DE POLICE
GARANTIE FINANCIERE : LLOYD'S-4, RUE DES PETITS PERES, 75002 PARIS

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

8. Ravalement des façades cour de l'immeuble.

CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

Le syndic précise que ces travaux devraient être effectué en même temps au 11 rue Sextius Michel pour raison de commodités, d'harmonie et de partage éventuel des frais de mise en place de l'échafaudage et d'approvisionnement mais peuvent ce réaliser indépendamment de la décision du 11.

. devis LES FACADES EUROPEEENNES (valeur 2007) ci-joint :

- façade sur cour	26 483,10€ TTC
option : hydrofuge – oléofuge	2.431,14 € TTC
- mur de clôture mitoyen	484,85€ TTC

. devis TROUVE (valeur 2007) ci-joint

- façade Cour	29.175,50 € TTC
- option : hydrofuge – oléofuge	2.743,00 € TTC

L'Assemblée Générale décide de procéder au ravalement de la façade cour et retient le devis de l'entreprise Façade Européenne pour un montant de 29 175€ sous réserve que la copropriété du 11 rue Sextius ait voté le ravalement de la façade cour et le 22 rue ST Charles aient de leur coté voté le ravalement de leur mur pignon aveugle.

A cette somme il y aura lieu d'ajouter les honoraires d'architecte et de syndic.

Les appels de fonds correspondants seront effectués :

- à concurrence de 30 %, le *****
- à concurrence de 40 %, le *****
- à concurrence de 30 %, le *****

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 749 tantièmes.
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 138 tantièmes.
[BAFOUR] : MINET (138)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

MEMBRE DU S.N.P.I. -
CARTES PROFESSIONNELLES N° G 3836 ET T 7324 PREFECTURE DE POLICE
GARANTIE FINANCIERE : LLOYD'S-4, RUE DES PETITS PERES, 75002 PARIS

SPM

9. Salubrité des P.C, nettoyage des caves du fait de la présence avérée de rats dans la cour**CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

Il a été constaté la présence de rats dans la cour de la loge de l'immeuble.

Afin de supprimer leur présence, un nettoyage des parties communes des cave avec enlèvement de tous les encombrants s'avère nécessaire.

Dans ce but il a été établi un devis du débarras des couloirs de cave ainsi que d'une cave très encombrée dont la porte était ouverte.

Devis A.B.M 717,60€ TTC

L'assemblée compte tenu des problèmes d'hygiène et du risque de prolifération de virus, vote le devis de l'entreprise ABM pour un montant de 717,60€ TTC.

Monsieur et Madame BARRY prendront en charge la part des encombrants revenant à leur cave, part à faire définir par l'entreprise et dont le montant leur sera communiqué.

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

10. Traitement du toit terrasse de l'immeuble**CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

Devis SEVE 426,97€ TTC

Le toit terrasse de l'immeuble n'a pas été nettoyé depuis longtemps et de la mousse susceptible de retenir l'eau de pluie est apparue sur les gravillins. Il est donc proposé à l'assemblée de faire effectuer un entretien ponctuel du toit-terrasse de l'immeuble.

L'assemblée approuve cette initiative et retient le devis de l'entreprise SEVE d'un montant de 426,97€ TTC.

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

MEMBRE DU S.N.P.I. -
CARTES PROFESSIONNELLES N° G 3836 ET T 7324 PREFECTURE DE POLICE
GARANTIE FINANCIERE : LLOYD'S-4, RUE DES PETITS PERES, 75002 PARIS

11. Réunification des lots 9 et 11 propriété de M.et Mme MINET**CHARGES GENERALES**

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

Monsieur et Madame MINET souhaitent réunir les lots dont ils ont la propriété afin de réaliser un escalier intérieur.

Ci-joint Avis d'un Architecte.

L'assemblée après discussion autorise Monsieur et Madame MINET à réunir les lots leur appartenant à condition de respecter les conseils et directives de l'architecte qu'ils ont consultés.

Cette modification de la distribution de l'appartement n'entraîne aucune modification des charges qu'elles soient générales ou d'ascenseur.

Cette résolution n'a pas lieu d'être, compte tenu des dispositions privées prises par M.et Mme MINET qui vendent ces lots séparément

12. Travaux de serrurerie dans la cour de la loge.**CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 887 tantièmes.

Afin d'éviter que les rats et autres nuisibles ne pénètrent dans les caves, il a été demandé de chiffrer la réfection ou remplacement des grilles des soupiraux, la repose du garde corps de la fenêtre de la loge, et une révision de la porte d'accès à la cour.

Devis NOUZILLET en attente

L'assemblée approuve décide de remplacer les tôles avec trous d'aération pour un montant de 498,€ et demande que la porte de la loge donnant sur cette cour soit rabotée.

Votent pour	: 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 887 tantièmes.
Vote contre	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents	: 2 copropriétaires totalisant 113 tantièmes.

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

13. Etat d'avancement des résolutions de l'an passé.

Le conseil syndical procède au commentaires sur l'état d'avancement des résolutions de l'an passé.

L'assemblée en prends acte

L'assemblée rappelle que M. Vinel doit procéder aux réparations nécessaires à propos de la fuite qui a dégradé le mur du hall et signer le constat amiable de dégât des eaux avec le syndic afin qu'une déclaration soit faite à l'assurance.

14. Questions diverses ne pouvant faire l'objet d'un vote

a) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale: L'assemblée souhaite que la réunion se tienne le 1 Avril 2009.

b) Ramonage: Il est rappelé que le ramonage des conduits de cheminée et chaudière doit être effectué tous les ans par les occupants de l'immeuble.

Afin d'éviter une multitude d'intervenants il est proposé aux propriétaires intéressés, de se regrouper afin de se partager le coût d'une seule intervention.

c) Sinistre dégâts des eaux: Il est rappelé que le constat de dégâts des eaux entre DEUX voisins ou entre un propriétaire et l'immeuble est obligatoire pour une éventuelle indemnisation par les assurances.

NOTIFICATION DE LA DECISION

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

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."

FAIT A PARIS**LE 21/05/2008****LE PRESIDENT DE SEANCE****LE SCRUTATEUR****LE SECRETAIRE DE SEANCE**