

**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](mailto:cabhabert@free.fr)

M. BAFOUR Yves  
11 bis rue Sextius Michel  
75015 PARIS

Paris, le 15 octobre 2009

Référence : 0033  
Immeuble : SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS  
11 bis rue sextius michel  
75015 PARIS

Propriétaire : DUFRENNE,

Monsieur,

Nous vous notifions, ci-joint, le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble :

**11 bis rue sextius michel 75015 PARIS**

qui s'est tenue le :

**Mercredi 1 Avril 2009 à 17 H 30**

Nous sommes dans l'obligation, étant donné votre absence ou opposition, de vous notifier ce Procès-verbal en recommandé, en vertu de l'article 42, alinea 2, de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi du 31 décembre 1985, qui stipule :

*Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les propriétaires 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 (Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, art. 14) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.*

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agrérer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**J.Y.DERVIEUX**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
"SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS"  
DU 1 Avril 2009**

Les copropriétaires de SDC SEXTIUS MICHEL 11 bis rue sextius michel 75015 PARIS se sont réunis le Mercredi 1 Avril 2009 à 17 H 30, **Chez Madame DUPONT 11Bis 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 que :

7 copropriétaires totalisant ensemble 627 sont présents ou représentés à savoir :

**MEMBRES PRESENTS** – Mesdames et Messieurs :  
BAFOUR (117) - DUPONT Jean Marie (134) - RIGAUDIAS (65)

Total : 3 copropriétaires et 316 tantièmes

**MEMBRES REPRESENTES** – Mesdames et Messieurs :  
[ BAFOUR ] : HUMBERT (52) - MINET (73)  
[ DUPONT Jean Marie ] : MINUIT -CHIAPELLO (58)  
[ M.BAFOUR ] : DUFRENNE (128)

Total : 4 copropriétaires et 311 tantièmes

**MEMBRES ABSENTS** – Mesdames et Messieurs :  
AUBART (141) - BARRY (141) - LAMIRAND (55) - VINEL Pierre (36)

Total : 4 copropriétaires et 373 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :  
Tantièmes **627** sur 1000  
Copropriétaires **7** sur 11

### **1. Désignation du président de l'assemblée**

#### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 627 tantièmes.

MME DUPONT est élue président de l'assemblée.

<b>Votent pour</b>	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 627 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 4 copropriétaires totalisant 373 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)**

#### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 627 tantièmes.

M.BAFOUR et M.RIGAUDIAS sont désignés nominativement et à titre individuel scrutateurs.

<b>Votent pour</b>	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 627 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 4 copropriétaires totalisant 373 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 : 627 tantièmes.

Monsieur DERVIEUX est nommé secrétaire de séance.

<b>Votent pour</b>	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 627 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 4 copropriétaires totalisant 373 tantièmes.

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

**Mme et M. BARRY (141) rejoignent l'assemblée à 18 H 35.**

**Avec le pouvoir de VINEL Pierre (36)**

**Nouvelle Base : 804 sur 1000**

#### **4. Approbation des comptes arrêtés au 31 DECEMBRE 2008**

##### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Vous trouverez ci-joint :

- le récapitulatif des dépenses du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008,
- le récapitulatif des quote-part et des comptes de chaque copropriétaire au 31 décembre 2008,
- l'état financier après répartition (annexe 1),
- les soldes des copropriétaires au 31 décembre 2008,
- les états comparatifs entre dépenses réelles et budget (annexes 2 et 3),
- l'état des travaux en cours et non clôturés (annexe 5).

##### **Résolution proposée au vote**

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice clos le 31 DECEMBRE 2008 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

##### **Discussion de la résolution**

M. DERVIEUX informe que Mme DUPONT et M. BAFOUR sont venus au cabinet HABERT où il leur a été présenté les factures et où ils pu faire leurs commentaires sur les comptes.

M. DERVIEUX remet à M. BAFOUR une enveloppe contenant un nouveau "Relevé des factures de charge" et un nouveau "Grand Livre" venant en rectification des points soulevés pendant la réunion préparatoire en son cabinet.

La liste des points qui ont attiré notre attention a été passée en revue.

Il est demandé à M. DERVIEUX de réclamer au 11 rue Sextius Michel la participation à laquelle cette copropriété s'était engagée pour la réfection des souches de cheminée côté cour. M. DERVIEUX le fera.

M. DERVIEUX rectifiera, sinon expliquera, le crédit de 1461.17 € indiqué au "Relevé des factures de charge" qui n'a jamais fait l'objet de dépôt en banque.

M. DERVIEUX rectifiera, sinon expliquera, pourquoi il n'est indiqué en annexe 5 qu'une seule ligne pour les travaux VERSANT dans la colonne des travaux réalisés. Nous en attendions en effet 2 comme indiqué dans la colonne des travaux payés.

Retrocession sur les comptes individuels du montant du deuxième cylindre de porte d'entrée indiqué au "Relevé des factures de charge". Cette retrocession apparaît au nouveau "Relevé des factures de charge" fourni à M. BAFOUR en séance. Ce document sera émis vers tous les copropriétaires

L'achat de clés VIGIK est réparti cette année sur tous les copropriétaires car remboursé en totalité par le compte de la copropriété. Le prix des 2 clés achetées pour M. et Mme BARRY sera rétrocédé sur les comptes 2009 à réception du montant qui sera passé dans les charges réelles imputées à leur compte.

Facture ABM: M DERVIEUX demandera à ABM une explication sur le dépassement significatif de cette facture par rapport au devis et retour au prix du devis. La copropriété indique qu'elle est ouverte à la discussion pour prendre en considération de possibles justifications.

Répartition de la facture ABM entre copropriétaires : M. DERVIEUX rectifiera le compte de Mlle DUFRENNE qui a été imputé différemment de ce qui avait été convenu en AG de 2008.

Mme DUPONT fait remarquer qu'elle a reçu avec sa convocation à l'AG l'appel de charges de M. VINEL et celui de M. RIGAUDIAS. Elle remet à M.RIGAUDIAS celui qui lui revient et à M. DERVIEUX celui de M. VINEL.

Pour éviter les confusions, il est demandé à M.DERVIEUX d'émettre les appels de charge par envoi séparé et non avec les documents de convocation aux AG.

Il est demandé à M. DERVIEUX que les 1088.00 € reçus de l'assureur en solde de dédommagement du sinistre incendie et portés sur notre compte bancaire en juillet 2007 soient répartis entre les copropriétaires dès l'exercice 2008. Il en sera tenu compte dans le nouveau décompte qui sera émis vers les copropriétaires.

Boîtes aux lettres: M. DERVIEUX reféra la répartition du prix de ces boîtes aux lettres entre tous les copropriétaires pour que chacun ait payé la même chose, la répartition actuelle ne conduisant pas à cette situation alors que toutes les boîtes sont maintenant attribuées.

Frais PTT (122.70 €) & Correspondance (141.55 €) qui ont été portés au débit des copropriétaires en plus des 450.00 € de forfait pour l'ensemble de ces 2 postes seront recrédités aux copropriétaires.

Les 2 chèques en attente de débit sur le compte de la copropriété n'ayant pas été tirés alors qu'ils ont été émis l'un en septembre 1996 (65.95 €) et l'autre en août 2006 (173.67 €) seront remis au crédit de la copropriété.  
 JL. CONCEPT qui apparaissait sur le Grand Livre alors qu'il n'est pas fournisseur de notre copropriété a été éliminé du Grand Livre. Les mouvements correspondants ont été remis sur le compte JBH auquel ils sont rattachés.  
 Les mouvements attribués à "Eaux de Paris" dans le Grand Livre ont été replacés sur le compte URSSAF auquel ils sont rattachés.

Le virement de 675.03 € effectué en 2007 déjà signalé l'an dernier en AG reste toujours à expliquer. M. DERVIEUX recherchera.

Solde de facture Les Façades Européennes. Mme DUPONT rappelle qu'elle avait donné instruction pour le payer sauf 1000.00 €. C'est ce qui a été fait (en fait, il reste 966.06 € à payer). La copropriété est d'accord pour payer 40% de ce dernier solde à titre de démonstration de sa bonne volonté alors que l'entreprise aurait dû revenir pour des travaux de finition – ce qu'elle n'a pas fait -. Elle demande à M. DERVIEUX d'accompagner ce paiement d'une lettre d'explication de ce que la copropriété est de bonne volonté en payant ce qu'elle paye mais ne paiera pas le restant tant que l'entreprise n'aura pas procédé à cette finition.

Pour éviter les soldes débiteurs sur le compte de notre copropriété, il est demandé à M. DERVIEUX de faire les appels de charges pour travaux exceptionnels au moment des engagements auprès des sous-traitants.

M. DERVIEUX demandera à JBH un geste sur les devis qu'il s'est fait payer alors qu'il a effectué les travaux correspondants au 5<sup>ème</sup> étage puis entre 2<sup>ème</sup> étage et les caves et dans la cave de M. et Mme BARRY.

M. DERVIEUX fournira une explication sur le compte du lot n°11 qui est incompréhensible en 2008 alors qu'il était clair jusque là. Parallèlement M. DERVIEUX expliquera pourquoi il est porté un solde antérieur sur l'exercice 2008 fortement débiteur au compte RIGAUDIAS alors que M. RIGAUDIAS a acheté le 12/06/2008.

M. DERVIEUX fournira à l'ensemble des copropriétaires les explications ou rectifications aux points soulevés ci-dessus au plus tard fin avril 2009.

L'assemblée demande de faire les relances des impayés régulièrement.

**Votent pour** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**Votent contre** : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.

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

**Absents** : 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

**En vertu de quoi, cette résolution ecompte tenu des remarques ci-dessus, est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**5. Quitus au syndic - exercice arrêté au 31 DECEMBRE 2008****CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

**Résolution proposée au vote**

L'Assemblée Générale décide de donner quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice clos au 31 DECEMBRE 2008.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

**6. Approbation du budget prévisionnel 2009 et 2010****CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

**Résolution proposée au vote**

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 **21.000,00 €**

Les charges générales seront budgetés à **18 376,00€ TTC** par réduction des réparations diverses évaluée à 9.656,00€.

Les charges d'ascenseurs seront budgétés à **2 624,00€ TTC**

Ce budget sera valable pour les exercices 2009 et 2010 jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

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

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 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**

### **CHARGES GENERALES**

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

#### **Résolution proposée au vote**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic de l'immeuble le CABINET HABERT pour une période commençant le **1 AVRIL 2009** pour se terminer le jour de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, et en tout état de cause au plus tard le **30 JUIN 2010**.

Les honoraires du syndic s'élèvent à la somme de **1.954,97 €**, conformément au contrat de syndic joint à la convocation, lequel est approuvé par l'assemblée, y compris les honoraires particuliers mentionnés dans ce contrat.

Le montant des honoraires prévus au contrat s'applique à la durée totale de l'exercice comptable en cours ainsi qu'au suivant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours. Il s'applique donc rétroactivement au début de l'exercice en cours.

#### **Discussion de la résolution**

Les remarques sur le contrat de syndic ont été passées en revue:

Le contrat doit être modifié sur la partie liée à sa fin pour ne plus la mettre à une date fixée, mais conforme au texte de la résolution à savoir à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'année précédente.

L'article 80 de la loi SRU sous le titre "Durée du mandat" ne correspond pas au texte. C'est en fait l'article 81 qui aurait dû être indiqué.

Le texte relatif à l'animation de l'assemblée générale et du conseil syndical préparatoire sera modifié pour laisser cette prérogative au président de séance.

La conservation des archives n'est pas acceptée à 2 ans. Elle doit être aménagée au cas par cas en fonction des documents. Il est remis à M. DERVIEUX copie de la recommandation N°20 de la Commission relative à la Copropriété. La destruction d'archives doit faire l'objet d'une concertation avec le conseil syndical avant destruction.

Le contrat joint à la convocation est modifié des remarques ci-dessus.

L'assemblée mandate le Président de l'assemblée pour signer le contrat modifié.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.
----------------	---

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

## **8. Travaux Divers effectuées en accord avec le Conseil Syndical**

### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Le travaux de serrurerie et du débarras des caves ont été effectués au cours de l'année 2008 en concertation avec le Cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX et le Conseil Syndical.

Des travaux de plomberie d'urgence ont été décidés en accord avec le Conseil Syndical et le cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX au cours du mois de Janvier et Février 2009 concernant la descente E.U passant dans le cuisines et ce afin de solutionner le problème constaté depuis plusieurs années concernant le refoulement chez Madame BARRY.

Il a été constaté que cette descentre n'avait plus qu'une vacuité de la largeur du petit doigt.

Les factures de l'entreprise JBH (copie ci-jointe) s'élèvent à un montant de 4.700,03 € et 2.626,95 €.

Un appel exceptionnel va être adressés prochainement aux copropriétaires pour pouvoir procéder au règlement de celles-ci.

#### Résolution proposée au vote

L'assemblée prend acte des différentes interventions effectués dans l'immeuble au cours de l'exercice 2008 et confirme l'engagement de ces dépenses.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

#### **9. Disposition à prendre concernant les fuites en provenance de l'appartement du rez-de-chaussée**

##### *CHARGES GENERALES*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Lors d'une visite dans l'immeuble, il a été constaté dans le hall d'entrée, sur le mur mitoyen à l'appartement de M. VINEL la présence d'humidité en provenance de l'appartement du Rez de Chaussée

L'entreprise JBH, étant sur place, a déterminé l'origine de cette fuite en provenance de la pipe WC en plomb. Le chiffrage de la réparation s'élève à un montant de 548,60 €.

Dans un souci de préservation de l'immeuble et des soubassements (cave) de l'immeuble, la copropriété demande à Monsieur VINEL propriétaire de bien vouloir faire le nécessaire afin de solutionner cette fuite qui génère de l'humidité en cave et détériore la peinture récente du hall d'entrée.

#### Résolution proposée au vote

L'assemblée demande que soit établie une déclaration amiable de sinistre entre M. Vinel et le syndicat des copropriétaires relative à l'humidité du mur du hall induite par un manque d'étanchéité du mur de salle d'eau de l'appartement, et que M. Vinel procède aux travaux de reprise d'étanchéité pour que cessent ces infiltrations.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

#### **10. Traitement du toit terrasse**

##### *CHARGES GENERALES*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Le Cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX, informe les copropriétaires que la Société SEVE a recu les ordres concernant les travaux à effectuer sur le toit terrasse pour un montant de 426,97 € TTC.

Après rapprochement auprès de SEVE, un fax a été adressé au Cabinet HABERT dont copie jointe informant le syndic que les travaux seront effectués dès que les pluies auront cessé afin de pouvoir effectuer le traitement sans ruissellement des eaux de pluie.

Résolution proposée au vote

L'assemblée prend acte de ces événements indépendants consécutifs à des problèmes de météo.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

## 11. Ravalement de la cour intérieur

### CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Le Cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX, informe la copropriété qu'une lettre d'information a été adressée au Cabinet MALESHERBE GESTION - Monsieur MARTIN afin d'évoquer le ravalement du mur pignon aveugle donnant sur la cour du 11 et 11bis rue Sextius Michel à PARIS 15ème

Une relance est adressée au Cabinet MALESHERBES GESTION afin que ce ravalement soit évoqué lors de la prochaine assemblée pour l'immeuble du 22 rue Saint Charles à PARIS 15ème sachant qu'il ne semblerait pas que ce point soit porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Les copropriétaires prennent note de cette demande et seront informés dès que le Cabinet MALESHERBES GESTION fera part au Cabinet HABERT de la décision prise au cours de cette assemblée.

### Discussion de la résolution

Il n'y a pas lieu de revenir sur une disposition votée en AG de l'an dernier.

Il est indiqué à l'assemblée et à M. DERVIEUX qu'une démarche a été lancée par le conseil syndical auprès du service technique de l'habitat (17, boulevard Morland). Une inspection a eu lieu hier (31/03/2009). Le service technique commencera par envoyer une "lettre d'information" aux autres copropriétés concernées puis avisera en fonction des réponses ou des silences de celles-ci. La procédure lancée peut durer 3 à 4 ans jusqu'à l'injonction de faire si les autres copropriétés ne se décident pas avant. Cabinet Habert est censé recevoir copie de cette lettre d'information. Aux copropriétés qu'il convient d'associer à cette opération, il faut rajouter à celles du 11 SM et du 22 rue Saint Charles, celle du 20 rue Saint Charles qui est aussi propriétaire d'une partie du mur de fond de notre cour. Le service technique fera les démarches aussi auprès d'eux.

L'appel de charge pour ce ravalement ne sera effectué qu'après accord des autres copropriétés sur le ravalement.

### Résolution proposée au vote

L'assemblée confirme sa décision d'effectuer le ravalement de la façade cour avec l'entreprise Façade Européenne pour un montant de **29 175,00€** et demande que celui-ci ne soit entrepris que lorsqu'il sera obtenu l'accord de la copropriété voisine du 11 rue Sextius. Compte tenu de l'ancienneté du devis une réactualisation sera effectuée.

A cette somme il y aura lieu d'ajouter les honoraires du syndic..

Tant que les autres copropriétés du 11 sextius du 20 et du 22 rue St Charles n'ont pas donné leur accord pour ce ravalement de la cour intérieurs les appels ne sont pas réalisables.

<b>Votent pour</b>	: 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 739 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 65 tantièmes.
<b>RIGAUDIAS (65)</b>	
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

M.RIGAUDIAS qui s'abstient nous explique que, s'agissant de travaux votés avant son arrivée dans la copropriété, ils sont payés par M. MINET, lui n'étant concerné que par une augmentation de prix par rapport au devis lorsque les travaux seront effectivement lancés.

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

## **12. Renforcement de la lucarne d'accès à la terrasse**

### ***CHARGES GENERALES***

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

#### ***Discussion de la résolution***

L'entreprise NOUZILLET est passée ce matin (01/04/2009) en vue de l'établissement d'un devis pour installation d'une grille de protection contre l'intrusion. Cette dernière permettra de s'accommoder de la remarque faite par le service de prévention des pompiers de Paris consulté hier visant à laisser le moyen d'évacuation des fumées en cas d'incendie.

M. DERVIEUX fait remarquer que verrouiller avec un cadenas va compliquer les accès au toit.

Sa remarque est prise en considération. Il demandera à l'entreprise une modification à ce qui a été projeté ce matin pour remplacer le verrouillage par cadenas par un blocage inaccessible de l'extérieur (NDYB: sur la partie basse du caisson de cette lucarne).

#### ***Résolution proposée au vote***

L' Assemblée prend acte de ces informations et donne son accord sur les travaux.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

## **13. Questions diverses ne pouvant faire l'objet d'un vote**

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale: L'assemblée demande que la réunion se tienne le 24 MARS 2010.

Détecteur de fumées : M. DERVIEUX fera établir des propositions pour la pose de détecteurs de fumée.

Problème des poussettes et six vélos en permanence: Les copropriétaires s'étonnent du nombre de poussettes en permanence dans la loge. Un meilleur rangement de celles-ci sera executé avec le Conseil syndical afin de dégager des espaces libre, les portes entreposées depuis peu n'ayant pas vocation à y rester ad vitam.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **21 H 00**.

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."*

# CABINET HABERT

23, RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU  
75001 PARIS

TEL. : 01.42.33.24.15  
FAX : 01.42.36.29.13

IMM : 11 bis Rue Sextius Michel à PARIS

## AVEC NOS COMPLIMENTS

Madame,

Nous vous adressons sous ce pli, aux fins de signature, le procès-verbal de l'assemblée du 1<sup>er</sup> avril 2009 ; merci d'apposer vos initiales au pied de chaque page et votre signature en dernière page.

Nous vous remercions ensuite de transmettre ce procès-verbal à Monsieur BAFOUR à l'aide de l'enveloppe ci-jointe afin qu'il le signe à son tour et qu'il l'adresse ensuite à Monsieur RIGAUDIAS pour qu'il fasse de même.

L'enveloppe que nous joignons à la présente au nom et adresse de notre Cabinet devra être transmise en dernier lieu à Monsieur RIGAUDIAS afin qu'il nous renvoie le procès-verbal aux fins de signification aux copropriétaires.

Dans cette attente,  
Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos respectueux hommages.

Paris, le 30 septembre 2009.



Destinataire : Madame DUPONT – 11 bis Rue Sextius Michel – 75015 PARIS.

**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](mailto:cabhabert@free.fr)

[Man\_CivAb] [Man\_Nom] [Man\_Prénom]  
[Man\_Ad1]  
[Man\_Ad2]  
[Man\_Cp] [Man\_Ville]

Paris, le 3 septembre 2009

Référence : 0033

Immeuble : SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS  
11 bis rue sextius michel  
75015 PARIS

**[Mention\_LRAR]**

Propriétaire : [Cop\_Nom], [Cop\_Prénom]

[Man\_CivL1],

Nous vous notifions, ci-joint, le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble :

**11 bis rue sextius michel 75015 PARIS**

qui s'est tenue le :

**Mercredi 1 Avril 2009 à 17 H 30**

**[Mention\_Absents\_Opposants]**

**[Mention\_Loi]**

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, [Man\_CivL1], l'expression de nos sentiments distingués.

**J.Y.DERVIEUX**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
"SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS"  
DU 1 Avril 2009**

Les copropriétaires de SDC SEXTIUS MICHEL 11 bis rue sextius michel 75015 PARIS se sont réunis le Mercredi 1 Avril 2009 à 17 H 30, **Chez Madame DUPONT 11Bis 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 que :

7 copropriétaires totalisant ensemble 627 sont présents ou représentés à savoir :

**MEMBRES PRESENTS** – Mesdames et Messieurs :  
BAFOUR (117) - DUPONT Jean Marie (134) - RIGAUDIAS (65)

Total : 3 copropriétaires et 316 tantièmes

**MEMBRES REPRESENTES** – Mesdames et Messieurs :

[ BAFOUR ] : HUMBERT (52) - MINET (73)  
[ DUPONT Jean Marie ] : MINUIT -CHIAPELLO (58)  
[ M.BAFOUR ] : DUFRENNE (128)

Total : 4 copropriétaires et 311 tantièmes

**MEMBRES ABSENTS** – Mesdames et Messieurs :

AUBART (141) - BARRY (141) - LAMIRAND (55) - VINEL Pierre (36)

Total : 4 copropriétaires et 373 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **627** sur 1000  
Copropriétaires **7** sur 11

### **1. Désignation du président de l'assemblée**

#### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 627 tantièmes.

MME DUPONT est élue président de l'assemblée.

<b>Votent pour</b>	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 627 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 4 copropriétaires totalisant 373 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)**

#### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 627 tantièmes.

M.BAFOUR et M.RIGAUDIAS sont désignés nominativement et à titre individuel scrutateurs.

<b>Votent pour</b>	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 627 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 4 copropriétaires totalisant 373 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 : 627 tantièmes.

Monsieur DERVIEUX est nommé secrétaire de séance.

<b>Votent pour</b>	: 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 627 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 4 copropriétaires totalisant 373 tantièmes.

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

**Mme et M. BARRY (141) rejoignent l'assemblée à 18 H 35.**

**Avec le pouvoir de VINEL Pierre (36)**

**Nouvelle Base : 804 sur 1000**

#### **4. Approbation des comptes arrêtés au 31 DECEMBRE 2008**

##### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Vous trouverez ci-joint :

- le récapitulatif des dépenses du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008,
- le récapitulatif des quote-part et des comptes de chaque copropriétaire au 31 décembre 2008,
- l'état financier après répartition (annexe 1),
- les soldes des copropriétaires au 31 décembre 2008,
- les états comparatifs entre dépenses réelles et budget (annexes 2 et 3),
- l'état des travaux en cours et non clôturés (annexe 5).

##### **Résolution proposée au vote**

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice clos le 31 DECEMBRE 2008 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

##### **Discussion de la résolution**

M. DERVIEUX informe que Mme DUPONT et M. BAFOUR sont venus au cabinet HABERT où il leur a été présenté les factures et où ils pu faire leurs commentaires sur les comptes.

M. DERVIEUX remet à M. BAFOUR une enveloppe contenant un nouveau "Relevé des factures de charge" et un nouveau "Grand Livre" venant en rectification des points soulevés pendant la réunion préparatoire en son cabinet.

La liste des points qui ont attiré notre attention a été passée en revue.

Il est demandé à M. DERVIEUX de réclamer au 11 rue Sextius Michel la participation à laquelle cette copropriété s'était engagée pour la réfection des souches de cheminée côté cour. M. DERVIEUX le fera.

M. DERVIEUX rectifiera, sinon expliquera, le crédit de 1461.17 € indiqué au "Relevé des factures de charge" qui n'a jamais fait l'objet de dépôt en banque.

M. DERVIEUX rectifiera, sinon expliquera, pourquoi il n'est indiqué en annexe 5 qu'une seule ligne pour les travaux VERSANT dans la colonne des travaux réalisés. Nous en attendions en effet 2 comme indiqué dans la colonne des travaux payés.

Retrocession sur les comptes individuels du montant du deuxième cylindre de porte d'entrée indiqué au "Relevé des factures de charge". Cette retrocession apparaît au nouveau "Relevé des factures de charge" fourni à M. BAFOUR en séance. Ce document sera émis vers tous les copropriétaires

L'achat de clés VIGIK est réparti cette année sur tous les copropriétaires car remboursé en totalité par le compte de la copropriété. Le prix des 2 clés achetées pour M. et Mme BARRY sera rétrocédé sur les comptes 2009 à réception du montant qui sera passé dans les charges réelles imputées à leur compte.

Facture ABM: M DERVIEUX demandera à ABM une explication sur le dépassement significatif de cette facture par rapport au devis et retour au prix du devis. La copropriété indique qu'elle est ouverte à la discussion pour prendre en considération de possibles justifications.

Répartition de la facture ABM entre copropriétaires : M. DERVIEUX rectifiera le compte de Mlle DUFRENNE qui a été imputé différemment de ce qui avait été convenu en AG de 2008.

Mme DUPONT fait remarquer qu'elle a reçu avec sa convocation à l'AG l'appel de charges de M. VINEL et celui de M. RIGAUDIAS. Elle remet à M.RIGAUDIAS celui qui lui revient et à M. DERVIEUX celui de M. VINEL.

Pour éviter les confusions, il est demandé à M.DERVIEUX d'émettre les appels de charge par envoi séparé et non avec les documents de convocation aux AG.

Il est demandé à M. DERVIEUX que les 1088.00 € reçus de l'assureur en solde de dédommagement du sinistre incendie et portés sur notre compte bancaire en juillet 2007 soient répartis entre les copropriétaires dès l'exercice 2008. Il en sera tenu compte dans le nouveau décompte qui sera émis vers les copropriétaires.

Boîtes aux lettres: M. DERVIEUX refera la répartition du prix de ces boîtes aux lettres entre tous les copropriétaires pour que chacun ait payé la même chose, la répartition actuelle ne conduisant pas à cette situation alors que toutes les boîtes sont maintenant attribuées.

Frais PTT (122.70 €) & Correspondance (141.55 €) qui ont été portés au débit des copropriétaires en plus des 450.00 € de forfait pour l'ensemble de ces 2 postes seront recrédités aux copropriétaires.

Les 2 chèques en attente de débit sur le compte de la copropriété n'ayant pas été tirés alors qu'ils ont été émis l'un en septembre 1996 (65.95 €) et l'autre en août 2006 (173.67 €) seront remis au crédit de la copropriété.

JL. CONCEPT qui apparaissait sur le Grand Livre alors qu'il n'est pas fournisseur de notre copropriété a été éliminé du Grand Livre. Les mouvements correspondants ont été remis sur le compte JBH auquel ils sont rattachés.

Les mouvements attribués à "Eaux de Paris" dans le Grand Livre ont été replacés sur le compte URSSAF auquel ils sont rattachés.

Le virement de 675.03 € effectué en 2007 déjà signalé l'an dernier en AG reste toujours à expliquer. M. DERVIEUX recherchera.

Solde de facture Les Façades Européennes. Mme DUPONT rappelle qu'elle avait donné instruction pour le payer sauf 1000.00 €. C'est ce qui a été fait (en fait, il reste 966.06 € à payer). La copropriété est d'accord pour payer 40% de ce dernier solde à titre de démonstration de sa bonne volonté alors que l'entreprise aurait dû revenir pour des travaux de finition – ce qu'elle n'a pas fait -. Elle demande à M. DERVIEUX d'accompagner ce paiement d'une lettre d'explication de ce que la copropriété est de bonne volonté en payant ce qu'elle paye mais ne paiera pas le restant tant que l'entreprise n'aura pas procédé à cette finition.

Pour éviter les soldes débiteurs sur le compte de notre copropriété, il est demandé à M. DERVIEUX de faire les appels de charges pour travaux exceptionnels au moment des engagements auprès des sous-traitants.

M. DERVIEUX demandera à JBH un geste sur les devis qu'il s'est fait payer alors qu'il a effectué les travaux correspondants au 5<sup>ème</sup> étage puis entre 2<sup>ème</sup> étage et les caves et dans la cave de M. et Mme BARRY.

M. DERVIEUX fournira une explication sur le compte du lot n°11 qui est incompréhensible en 2008 alors qu'il était clair jusque là. Parallèlement M. DERVIEUX expliquera pourquoi il est porté un solde antérieur sur l'exercice 2008 fortement débiteur au compte RIGAUDIAS alors que M. RIGAUDIAS a acheté le 12/06/2008.

M. DERVIEUX fournira à l'ensemble des copropriétaires les explications ou rectifications aux points soulevés ci-dessus au plus tard fin avril 2009.

L'assemblée demande de faire les relances des impayés régulièrement.

**Votent pour** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**Votent contre** : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.

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

**Absents** : 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

**En vertu de quoi, cette résolution ccompte tenu des remarques ci-dessus, est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.**

## **5. Quitus au syndic - exercice arrêté au 31 DECEMBRE 2008**

### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

#### **Résolution proposée au vote**

L'Assemblée Générale décide de donner quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice clos au 31 DECEMBRE 2008.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

## **6. Approbation du budget prévisionnel 2009 et 2010**

### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

#### **Résolution proposée au vote**

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 **21.000,00 €**

Les charges générales seront budgetés à **18 376,00€ TTC** par réduction des réparations diverses évaluée à 9.656.00€.

Les charges d'ascenseurs seront budgétés à **2 624,00€ TTC**

Ce budget sera valable pour les exercices 2009 et 2010 jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

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

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 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**

### **CHARGES GENERALES**

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

#### **Résolution proposée au vote**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic de l'immeuble le CABINET HABERT pour une période commençant le **1 AVRIL 2009** pour se terminer le jour de l'assemblée générale statuée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, et en tout état de cause au plus tard le **30 JUIN 2010**.

Les honoraires du syndic s'élèvent à la somme de **1.954,97 €**, conformément au contrat de syndic joint à la convocation, lequel est approuvé par l'assemblée, y compris les honoraires particuliers mentionnés dans ce contrat.

Le montant des honoraires prévus au contrat s'applique à la durée totale de l'exercice comptable en cours ainsi qu'au suivant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours. Il s'applique donc rétroactivement au début de l'exercice en cours.

#### **Discussion de la résolution**

Les remarques sur le contrat de syndic ont été passées en revue:

Le contrat doit être modifié sur la partie liée à sa fin pour ne plus la mettre à une date fixée, mais conforme au texte de la résolution à savoir à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'année précédente.

L'article 80 de la loi SRU sous le titre "Durée du mandat" ne correspond pas au texte. C'est en fait l'article 81 qui aurait dû être indiqué.

Le texte relatif à l'animation de l'assemblée générale et du conseil syndical préparatoire sera modifié pour laisser cette prérogative au président de séance.

La conservation des archives n'est pas acceptée à 2 ans. Elle doit être aménagée au cas par cas en fonction des documents. Il est remis à M. DERVIEUX copie de la recommandation N°20 de la Commission relative à la Copropriété. La destruction d'archives doit faire l'objet d'une concertation avec le conseil syndical avant destruction.

Le contrat joint à la convocation est modifié des remarques ci-dessus.

L'assemblée mandate le Président de l'assemblée pour signer le contrat modifié.

**Votent pour** : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 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 196 tantièmes.

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

## **8. Travaux Divers effectuées en accord avec le Conseil Syndical**

### **CHARGES GENERALES**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Le travaux de serrurerie et du débarras des caves ont été effectués au cours de l'année 2008 en concertation avec le Cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX et le Conseil Syndical.

Des travaux de plomberie d'urgence ont été décidés en accord avec le Conseil Syndical et le cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX au cours du mois de Janvier et Février 2009 concernant la descente E.U passant dans le cuisines et ce afin de solutionner le problème constaté depuis plusieurs années concernant le refoulement chez Madame BARRY.

Il a été constaté que cette descentre n'avait plus qu'une vacuité de la largeur du petit doigt.

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 factures de l'entreprise JBH (copie ci-jointe) s'élèvent à un montant de 4.700,03 € et 2.626,95 €.

Un appel exceptionnel va être adressés prochainement aux copropriétaires pour pouvoir procéder au règlement de celles-ci.

#### Résolution proposée au vote

L'assemblée prend acte des différentes interventions effectués dans l'immeuble au cours de l'exercice 2008 et confirme l'engagement de ces dépenses.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

### **9. Disposition à prendre concernant les fuites en provenance de l'appartement du rez-de-chaussée**

#### *CHARGES GENERALES*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Lors d'une visite dans l'immeuble, il a été constaté dans le hall d'entrée, sur le mur mitoyen à l'appartement de M.VINEL la présence d'humidité en provenance de l'appartement du Rez de Chaussée

L'entreprise JBH, étant sur place, a déterminé l'origine de cette fuite en provenance de la pipe WC en plomb. Le chiffrage de la réparation s'élève à un montant de 548,60 €.

Dans un souci de préservation de l'immeuble et des soubassements (cave) de l'immeuble, la copropriété demande à Monsieur VINEL propriétaire de bien vouloir faire le nécessaire afin de solutionner cette fuite qui génère de l'humidité en cave et détériore la peinture récente du hall d'entrée.

#### Résolution proposée au vote

L'assemblée demande que soit établie une déclaration amiable de sinistre entre M.Vinel et le syndicat des copropriétaires relative à l'humidité du mur du hall induite par un manque d'étanchéité du mur de salle d'eau de l'appartement, et que M.Vinel procède aux travaux de reprise d'étanchéité pour que cessent ces infiltrations.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

### **10. Traitement du toit terrasse**

#### *CHARGES GENERALES*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Le Cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX, informe les copropriétaires que la Société SEVE a recu les ordres concernant les travaux à effectuer sur le toit terrasse pour un montant de 426,97 € TTC.

Après rapprochement auprès de SEVE, un fax a été adressé au Cabinet HABERT dont copie jointe informant le syndic que les travaux seront effectués dès que les pluies auront cessé afin de pouvoir effectuer le traitement sans ruissellement des eaux de pluie.

Résolution proposée au vote

L'assemblée prend acte de ces événements indépendants consécutifs à des problèmes de météo.

<b>Votent pour</b>	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

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

**11. Ravalement de la cour interieur***CHARGES GENERALES*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

Le Cabinet HABERT - Monsieur DERVIEUX, informe la copropriété qu'une lettre d'information a été adressée au Cabinet MALESHERBE GESTION - Monsieur MARTIN afin d'évoquer le ravalement du mur pignon aveugle donnant sur la cour du 11 et 11bis rue Sextius Michel à PARIS 15ème

Une relance est adressée au Cabinet MALESHERBES GESTION afin que ce ravalement soit évoqué lors de la prochaine assemblée pour l'immeuble du 22 rue Saint Charles à PARIS 15ème sachant qu'il ne semblerait pas que ce point soit porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Les copropriétaires prennent note de cette demande et seront informés dès que le Cabinet MALESHERBES GESTION fera part au Cabinet HABERT de la décision prise au cours de cette assemblée.

Discussion de la résolution

Il n'y a pas lieu de revenir sur une disposition votée en AG de l'an dernier.

Il est indiqué à l'assemblée et à M. DERVIEUX qu'une démarche a été lancée par le conseil syndical auprès du service technique de l'habitat (17, boulevard Morland). Une inspection a eu lieu hier (31/03/2009). Le service technique commencera par envoyer une "lettre d'information" aux autres copropriétés concernées puis avisera en fonction des réponses ou des silences de celles-ci. La procédure lancée peut durer 3 à 4 ans jusqu'à l'injonction de faire si les autres copropriétés ne se décident pas avant. Cabinet Habert est censé recevoir copie de cette lettre d'information. Aux copropriétés qu'il convient d'associer à cette opération, il faut rajouter à celles du 11 SM et du 22 rue Saint Charles, celle du 20 rue Saint Charles qui est aussi propriétaire d'une partie du mur de fond de notre cour. Le service technique fera les démarches aussi auprès d'eux.

L'appel de charge pour ce ravalement ne sera effectué qu'après accord des autres copropriétés sur le ravalement.

Résolution proposée au vote

L'assemblée confirme sa décision d'effectuer le ravalement de la façade cour avec l'entreprise Façade Européenne pour un montant de **29 175,00€** et demande que celui-ci ne soit entrepris que lorsqu'il sera obtenu l'accord de la copropriété voisine du 11 rue Sextius. Compte tenu de l'ancienneté du devis une réactualisation sera effectuée.

A cette somme il y aura lieu d'ajouter les honoraires du syndic..

Tant que les autres copropriétés du 11 sextius du 20 et du 22 rue St Charles n'ont pas donné leur accord pour ce ravalement de la cour intérieurs les appels ne sont pas réalisables.

<b>Votent pour</b>	: 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 739 tantièmes.
<b>Vote contre</b>	: 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
<b>S'abstient</b>	: 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 65 tantièmes.
<b>RIGAUDIAS (65)</b>	
<b>Absents</b>	: 2 copropriétaires totalisant 196 tantièmes.

M.RIGAUDIAS qui s'abstient nous explique que, s'agissant de travaux votés avant son arrivée dans la copropriété, ils sont payés par M. MINET, lui n'étant concerné que par une augmentation de prix par rapport au devis lorsque les travaux seront effectivement lancés.

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

## 12. Renforcement de la lucarne d'accès à la terrasse

### CHARGES GENERALES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 804 tantièmes.

### Discussion de la résolution

L'entreprise NOUZILLET est passée ce matin (01/04/2009) en vue de l'établissement d'un devis pour installation d'une grille de protection contre l'intrusion. Cette dernière permettra de s'accommoder de la remarque faite par le service de prévention des pompiers de Paris consulté hier visant à laisser le moyen d'évacuation des fumées en cas d'incendie.

M. DERVIEUX fait remarquer que verrouiller avec un cadenas va compliquer les accès au toit.

Sa remarque est prise en considération. Il demandera à l'entreprise une modification à ce qui a été projeté ce matin pour remplacer le verrouillage par cadenas par un blocage inaccessible de l'extérieur (NDYB: sur la partie basse du caisson de cette lucarne).

### Résolution proposée au vote

L'Assemblée prend acte de ces informations et donne son accord sur les travaux.

Votent pour	: 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 804 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 196 tantièmes.

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

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

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale: L'assemblée demande que la réunion se tienne le 24 MARS 2010.

Détecteur de fumées : M. DERVIEUX fera établir des propositions pour la pose de détecteurs de fumée.

Problème des poussettes et six vélos en permanence: Les copropriétaires s'étonnent du nombre de poussettes en permanence dans la loge. Un meilleur rangement de celles-ci sera executé avec le Conseil syndical afin de dégager des espaces libre, les portes entreposées depuis peu n'ayant pas vocation à y rester ad vitam.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **21 H 00**.

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."*