

**11 bis Rue Sextius Michel
75015 - PARIS**

**Procès-verbal de l'assemblée générale
du mercredi 13 avril 2011**

L'An deux mil onze, le mercredi 13 avril à 9 heures 30, les copropriétaires de l'immeuble sis 11 bis rue Sextius Michel à PARIS se sont réunis dans les bureaux du Cabinet DESPORT sis 5 rue de Rome à PARIS, sur convocation qui leur a été adressée dans les formes prévues par la Loi et le règlement de copropriété pour délibérer et prendre les résolutions sur l'ordre du jour :

- 1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2 - ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE**
- 3 - ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**
- 4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2010**
- 5 - COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR L'ETAT DES DETTES ET DES CREANCES**
- 6 - QUITUS AU SYNDIC**
- 7 - COMPTE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**
- 8 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2011**
- 9 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2012**
- 10 - REVALORISATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE**
- 11 - ELECTION DU SYNDIC**
- 12 - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 13 - MONTANTS DES MARCHES ET DES CONTRATS : MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 14 - MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET DES CONTRATS.**
- 15 - CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISION POUR TRAVAUX**
- 16 - MANDAT A DONNER AU SYNDIC DE SOUSCRIRE OU DE RENEGOCIER LA POLICE MULTIRISQUES DE L'IMMEUBLE.**
- 17 - COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE REMISE EN ORDRE DEFINIS EN ASSEMBLEE GENERALE DU 17 DECEMBRE 2010**
- 18 - REFECTTION DES PEINTURES DU HALL D'ENTREE**
- 19 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS**
- 20 - ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents à l'Assemblée, tant en leur nom que comme mandataire qui révèle :

CO
ynt
81

Que 8 copropriétaires sur 11, totalisant une représentation de 804/1.000èmes sont présents ou valablement représentés.

Etaient PRESENTS : 8 copropriétaires représentant 804/1.000èmes

Etaient ABSENTS : 3 copropriétaires représentant 196/1.000èmes

COPROPRIETAIRES ABSENTS ET NON REPRESENTEES

CHIAPELLO (58) – RIGAUDIAS (65) – RODRIGUES (73)

L'Assemblée Générale reconnaît, pour ce qui concerne les présents et représentés, qu'elle a été convoquée tant dans les formes et délais prévus par le règlement de copropriété que suivant les dispositions de la Loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et leurs modifications des 31 décembre 1985 et 9 juin 1986.

1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance Monsieur BAFOUR.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

2 - ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutatrice de séance Madame DUPONT.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

3 - ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de séance le Cabinet DESPORT GERANCE.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2010

Article 24

La comptabilité a été mise à disposition sur rendez-vous pendant le délai légal de convocation et vérifiée par le Conseil Syndical.

CD
yM BH

L'Assemblée Générale constate que cette modalité de consultation répond aux exigences de l'article 9 du Décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2010 arrêtés à la somme de 10.362,60 euros et leur répartition, tels que présentés par le Syndic.

Le syndic informe l'assemblée générale qui en prend acte, qu'à titre commercial, il renonce à la prise d'honoraires dans la gestion des travaux sur les descentes d'évacuations des eaux usées entre les 5^{ème} et 6^{ème} étage.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

5 - COMPTE-RENDU DU SYNDIC DE L'ETAT DES DETTES ET DES CREANCES

Sans vote

Le Syndic rend compte à l'Assemblée Générale de l'état des dettes et des créances.

Le cabinet CITYA, syndic du 11 rue Sextius Michel, sera relancé pour le paiement de la somme de 2.693,57 euros représentant sa quote-part dans les travaux de réfection des souches de cheminées.

6 - QUITUS AU SYNDIC

Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et définitif de sa gestion arrêtée au 31 décembre 2010 au Cabinet DESPORT GERANCE.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

7 - COMPTE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 25

L'Assemblée Générale décide de maintenir le compte bancaire séparé numéro "06124100016" ouvert au nom du syndicat des copropriétaires auprès de la MONTE PASCHI BANQUE, 1 avenue Percier à PARIS.

La durée de cette dispense est fixée jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

8 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2011

Article 24

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2011 fixé à la somme de 21.800 euros.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

9 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2012

Article 24

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2012 fixé à la somme de 21.800 euros.

Le Syndic est autorisé à appeler des provisions égales au quart du budget voté dans l'attente de son réajustement lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra en 2012.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 - REVALORISATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

Article 24

L'Assemblée Générale décide de créer un fonds de roulement d'un montant de 2.000 euros. L'appel de cette somme sera effectué conjointement à l'appel provisionnel du 3^{ème} trimestre 2011.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 - ELECTION DU SYNDIC

Article 25

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet DESPORT GERANCE en qualité de Syndic à compter du jour de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours qui se tiendra avant le 30 Juin 2012.

La rémunération du Syndic est fixée à la somme de 2.648,00 euros T.T.C. suivant les clauses et conditions précisées dans le contrat joint à la convocation.

L'Assemblée Générale délègue ses pouvoirs au Président de séance pour la signature du contrat.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

12 - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical à compter de la présente assemblée générale :

- Monsieur BAFOUR (yves.bafour@free.fr)

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Ay 14 CP

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Monsieur BARRY (barry_elias@yahoo.fr)

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Madame DUPONT (ckldupont@yahoo.fr)

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

13 - MONTANTS DES MARCHES ET DES CONTRATS : MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL.

Article 25

L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté, à la somme de 1.000 euros TTC.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

14 - MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET DES CONTRATS.

Article 25

L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire à la somme de 2.000 euros TTC.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

15 - CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISION POUR TRAVAUX.

Article 25-1

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 alinéa 5 de la Loi du 10 Juillet 1965, décide de ne pas constituer de compte destiné à recueillir des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

16 - MANDAT A DONNER AU SYNDIC DE SOUSCRIRE OU DE RENEGOCIER LA POLICE MULTIRISQUES DE L'IMMEUBLE.

Article 25

Dans le cadre de notre mission, il nous paraît dès lors opportun d'engager un processus de renégociation du contrat multirisques immeuble de votre copropriété dans un souci constant de maîtrise des charges.

Cette renégociation pouvant intervenir à tout moment en cours d'année et la date d'échéance du contrat ne correspondant pas toujours avec celle de la tenue de l'Assemblée Générale, il conviendra aux copropriétaires de donner mandat au syndic afin qu'il puisse renégocier le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble après en avoir informé le Conseil Syndical.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic à l'effet de souscrire ou de renégocier la police d'assurance multirisques immeuble d'ordre et pour compte de la copropriété auprès de tout agent ou courtier.

L'immeuble sera désormais assuré auprès de la compagnie d'assurance AREAS sous le numéro de contrat 10102802400096, avec pour courtier le Cabinet PLASSE.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

17 - COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE REMISE EN ORDRE DEFINIS EN ASSEMBLEE GENERALE DU 17 DECEMBRE 2010

Sans vote

Le syndic précise que suite à l'assemblée générale du 17 décembre 2010, un rendez-vous a été organisé par ses soins le mercredi 23 mars 2011 à l'immeuble en présence de l'Entreprise JBH, de Monsieur BAFOUR, de Mademoiselle RODRIGUES ainsi que de son architecte Monsieur THOMAS, rendez-vous visant àachever les travaux de remplacement de la canalisation des eaux vannes entre les appartements de Monsieur BAFOUR et Mademoiselle RODRIGUES.

Ces travaux ont été réalisés avec satisfaction le jour même par l'entreprise de plomberie J.B.H, le coût de ceux-ci restant à la charge exclusive de Madame RODRIGUES.

A ce jour et conformément au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2010, les travaux suivant restent à réaliser :

1 - Le jointoiement des évacuations des gaz brûlés de la chaudière avec le mur de la façade.

2 - La réfection du parquet du 6^{ème} étage et des marches avoisinantes.

3 - La reprise en peinture dans un coloris approchant du bâti gauche de la porte palière de l'appartement de Monsieur et Madame BARRY et la reprise de la tapisserie de la cage d'escalier entre le 5^{ème} et le 6^{ème} étage.

L'assemblée générale décide d'ores et déjà de fixer la date limite de réalisation de ces travaux au 13 juin 2011 et demande à Mademoiselle RODRIGUES de veiller au respect de cette échéance.

18 - REFECTION DES PEINTURES DU HALL D'ENTREE

Article 24

L'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux de réfection de l'ensemble des peintures du premier hall d'entrée de l'immeuble moyennant un budget de 2.000 euros T.T.C, lequel viendra en complément de l'indemnité de sinistre qui sera versée par la compagnie d'assurance pour les désordres consécutifs à la défectuosité des installations sanitaires privatives de l'appartement de Monsieur VINEL.

Mandat est donné au syndic et au conseil syndical pour l'engagement de la dépense et le choix de l'entreprise.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

19 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 24

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition "Charges communes générales", à un appel de fonds unique à la commande de ces travaux.

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'Assemblée Générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 804/804 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

20 - ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE

Sans vote

Il est rappelé que chaque copropriétaire est responsable de ses installations (eau, gaz, électricité...), il lui revient de les maintenir en bon état et de procéder à toute vérification utile visant à éviter tout sinistre à son voisinage, une note d'affichage dans ce sens sera réalisée à l'attention de l'ensemble des occupants de l'immeuble.

L'entreprise J.B.H sera mandatée par le Syndic à fin de recherche de fuite entre les appartements de Monsieur et Madame DUPONT et de Monsieur et Madame BARRY.

La liste des intervenants au sein de la copropriété sera mise à jour et remise à l'ensemble des membres du conseil syndical.

La prochaine assemblée générale des copropriétaires se tiendra le jeudi 12 avril 2012 à 17 heures 30 dans les locaux du Cabinet DESPORT GERANCE.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 heures 40

Le Président,
Monsieur BAFOUR

La Scrutatrice,
Madame DUPONT

Le Secrétaire,
DESPORT GERANCE

LOI DU 10 JUILLET 1965 – ARTICLE 42 – ALINEA 2

Il est rappelé l'article 42, alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'administration publique du 17 mars 1967 qui précise :

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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985) « dans un délai de deux mois à compter de l'assemblée générale. Sauf 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 ».