

Desport

Gérance

11 bis rue Sextius Michel
75015 - PARIS

5, rue de Rome
75008 Paris
Réception sur rendez-vous
Fax : 01 53 42 64 65
www.desport-sa.com

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du jeudi 12 avril 2012

L'An deux mil douze, le jeudi 12 avril à 17 heures 30, les copropriétaires de l'immeuble sis 11 bis rue Sextius Michel à PARIS se sont réunis **dans les locaux du Cabinet DESPORT GERANCE 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 CLOS AU 31 DECEMBRE 2011
- 5 - COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR L'ETAT DES DETTES ET DES CREANCES
- 6 - QUITUS AU SYNDIC
- 7 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2012
- 8 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2013
- 9 - MAINTIEN OU REAJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
- 10 - COMPTE BANCAIRE OU POSTAL OUVERT AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
- 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 - INFORMATION DU SYNDIC SUITE AU VOTE DE LA RESOLUTION 16 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 AVRIL 2011
- 16 - INFORMATION DU SYNDIC SUR LES DEMARCHES ENTREPRISES AUPRES DE LA MAIRIE ET DES SYNDICS VOISINS SUITE A LA RECEPTION DE L'INJONCTION DE RAVALEMENT RECUE DE LA MAIRIE DE PARIS
- 17 - INFORMATION DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DU HALL D'ENTREE
- 18 - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE REMISE EN ORDRE DEFINIS LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 DECEMBRE 2010 SUITE AUX ENGAGEMENTS PRIS
- 19 - INFORMATION DU SYNDIC SUR L'ETAT DE LA TOITURE ET DECISION A PRENDRE COMPTE TENU DU DIAGNOSTIC
- 20 - MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR SUIVANT LA LOI SAE (échéances 2010 - 2013)
- 21 - HONORAIRES SYNDIC
- 22 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 23 - INFORMATION AUX COPROPRIETAIRES
- 24 - 1er RAPPEL AUX OCCUPANTS
- 25 - 2ème RAPPEL AUX OCCUPANTS
- 26 - 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 générale, tant en leur nom que comme mandataire, qui révèle que **9** copropriétaires sur **11** totalisant **799/1.000 tantièmes** sont présents ou valablement représentés.

COPROPRIÉTAIRES ABSENTS ET NON REPRÉSENTÉS

DUFRENNE SUZANNE (128), RODRIGUES (73)

1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 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 Scrutateur de séance Monsieur BARRY.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 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 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

Article 24

La comptabilité, mise à disposition sur rendez-vous pendant le délai légal de convocation, a été vérifiée par le Conseil Syndical le 6 mars 2012.

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 2011 arrêtés à la somme de 22.884,02 euros TTC et leur répartition, tels que présentés par le Syndic.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

5 - COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR 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.

6 - QUITUS AU SYNDIC

Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et définitif de sa gestion arrêtée au 31 décembre 2011 au Cabinet DESPORT SAS.

Monsieur et Madame BARRY se plaignent de ne pas pouvoir joindre facilement les collaborateurs du Cabinet DESPORT.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

7 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2012

Article 24

L'Assemblée Générale décide de réajuster en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2012 à la somme de 24.460,00 euros.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

8 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2013

Article 24

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2012 fixé à la somme de 24.460,00 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 2013.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

9 - MAINTIEN OU REAJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

Article 24

L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance de trésorerie permanente actuelle à la somme de 2.000 euros votée lors de l'assemblée générale du 13 avril 2011 mais non appelée auprès des copropriétaires.

Cette somme sera appelée en même temps que l'appel provisionnel du troisième trimestre 2012

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

10 - COMPTE BANCAIRE OU POSTAL OUVERT AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 25

L'Assemblée Générale décide de maintenir le compte bancaire séparé numéro « 05337493009 » ouvert au nom du syndicat des copropriétaires auprès de la MONTE PASCHI BANQUE, 1 avenue Percier à PARIS.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

11 - ELECTION DU SYNDIC

Article 25

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet DESPORT S.A.S. en qualité de Syndic pour une durée allant 12 avril 2012 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours qui se tiendra avant le 30 Juin 2013.

La rémunération du Syndic est fixée à la somme de 2.727,00 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 9 copropriétaires totalisant 799/1.000 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 BARRY**

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- **Madame DUPONT**

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- **Monsieur BAFOUR**

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/1.000 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 9 copropriétaires totalisant 799/1.000 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 9 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

15 - INFORMATION DU SYNDIC SUITE AU VOTE DE LA RESOLUTION 16 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 AVRIL 2011

En préambule, il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 13 avril 2011 a donné mandat au Syndic pour souscrire ou négocier le contrat d'assurance de l'immeuble.

Après une mise en concurrence, le syndicat des copropriétaires est désormais assuré auprès de la compagnie AREAS pour un coût annuel 2011 de 876,78 euros contre 1 146,35 euros en 2010.

16 - INFORMATION DU SYNDIC SUR LES DEMARCHES ENTREPRISES AUPRES DE LA MAIRIE ET DES SYNDICS VOISINS SUITE A LA RECEPTION DE L'INJONCTION DE RAVALEMENT RECUE DE LA MAIRIE DE PARIS

Le syndic a reçu un courrier émanant de la Ville de Paris daté du 18 novembre 2011 dans lequel il est demandé au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 11 bis rue Sextius Michel de procéder au ravalement de la façade cour de l'immeuble.

Le syndic a sollicité une prolongation de délai auprès des services compétents de la Mairie afin de lui permettre de se rapprocher des syndicats voisins pour une opération commune de ravalement.

Il est à noter que l'immeuble sis 11 rue Sextius Michel bénéficie aujourd'hui d'un report des travaux à janvier 2013, l'immeuble sis 20 rue Saint-Charles n'a quant à lui pas fait l'objet d'une injonction et enfin l'immeuble sis 22 rue Saint Charles n'a pas voté de travaux de ravalement suite à une incompréhension de l'injonction reçue des services techniques de la Direction de l'Habitat.

A l'initiative du Cabinet DESPORT GERANCE, un rendez-vous sera organisé sur place avec tous les représentants des immeubles concernés ainsi qu'un représentant de la Direction de l'Habitat afin de faire un point précis sur les travaux à envisager.

17 - INFORMATION DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DU HALL D'ENTREE

L'Assemblée Générale du 13 avril 2011 a voté les travaux de réfection des peintures du hall d'entrée de l'immeuble pour un budget de 2.000 euros TTC en complément de l'indemnité à percevoir de la compagnie d'assurances dans le cadre du sinistre occasionné par les installations sanitaires privatives de l'appartement de Monsieur VINEL.

Le Syndic précise que l'indemnité versée par la compagnie d'assurances est de 1.139,27 euros TTC et que les travaux restant à la charge du syndicat ont été ramenés à la somme de 1.024,61 euros TTC.

18 - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE REMISE EN ORDRE DEFINIS LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 DECEMBRE 2010 SUITE AUX ENGAGEMENTS PRIS

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

A ce sujet, le Syndic informe que ces travaux ont été réalisés à la charge exclusive de Mademoiselle RODRIGUES.

Le Syndic rappelle que l'assemblée générale du 17 décembre 2010 lui a donné mandat afin de faire respecter les résultats des votes des points n° 5-6-7 et 8.

L'assemblée générale est amené à délibérer sur les suite à donner pour les points non traités à ce jour, à savoir :

- Percements du mur de façade côté cour au niveau de l'appartement de Mademoiselle RODRIGUES
- Parquet du palier du 6^{ème} étage
- Tapisserie de la cage d'escalier et dégradations au niveau de la porte d'entrée de l'appartement sis au deuxième étage appartenant à Monsieur et Madame BARRY.

L'Assemblée Générale constatant que la non exécution de ces travaux à ce jour, demande au Syndic d'adresser une mise en demeure à Mademoiselle RODRIGUES pour action immédiate de sa part.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

19-INFORMATION DU SYNDIC SUR L'ETAT DE LA TOITURE ET DECISION A PRENDRE SUR LES TRAVAUX A REALISER

Article 24

Le syndic remet aux copropriétaires présents à l'assemblée générale un devis de l'entreprise JBH d'un montant de 3.841,30 euros TTC pour les travaux à réaliser sur les souches de cheminées visant à supprimer les désordres chez Monsieur RIGAUDIAS.

L'Assemblée Générale demande au Syndic de faire chiffrer ces travaux par les entreprises LANGLINAY et CRC MARTIN, donne mandat au Syndic et au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise et l'engagement de la dépense dans la limite d'un budget de 4.000,00 euros TTC.

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

20 - MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR SUIVANT LA LOI SAE (échéances 2010 - 2013)

Article 25

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des devis présentés par les sociétés SACAMAS et DMS, constate que leur comparaison est rendue difficile, ces dernières n'ayant pas devisé des prestations similaires.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide donc de faire réaliser un audit de l'ascenseur par un bureau de contrôle indépendant à fin d'établissement d'un descriptif détaillé des travaux à réaliser sur l'appareil dans le cadre de la Loi dite SAE pour les échéances 2010, 2013 et 2018. Ce descriptif sera ensuite adressé à plusieurs ascensoristes à fin d'établissement de devis.

Votent pour 5 copropriétaires totalisant 6.871/10.000 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

21 - HONORAIRES SYNDIC

Article 24

Les honoraires du syndic sont fixés à 4% du montant hors taxes des travaux pour la gestion administrative, comptable et financière du dossier (TVA : 19,6% en sus).

Résolution devenue sans objet.

22 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 24

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition ".....", aux appels de fonds suivants, exigibles :

- | | |
|-----------------|------------------|
| - %, le : | - %, le : |
| - %, le : | - le solde, le : |

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.

Résolution devenue sans objet.

23 – INFORMATION AUX COPROPRIETAIRES

Il sera procédé au remplacement de la porte de la loge donnant sur la cour dans la limite d'un budget de 500 euros, un devis sera demandé à l'entreprise WITTEBROODT.

24 – 1er RAPPEL AUX OCCUPANTS

Il est rappelé que chaque résidant doit faire son affaire de l'alimentation en électricité de ses parties privatives, y compris celles des caves. Pour la sécurité de l'immeuble, le Syndic fera déposer l'installation sauvage qui a été réalisée pour alimenter la cave de Mademoiselle RODRIGUES, ce à ses frais exclusifs.

25 - 2ème RAPPEL AUX OCCUPANTS

Pour éviter le bruit au moment où chacun peut être conduit à prendre son repos quotidien, il est demandé à chaque résident de ne plus laisser en marche les laves linges après 22heures, les propriétaires bailleurs sont invités à en informer leurs locataires.

Un affichage à l'entête du Cabinet DESPORT sera apposé dans les parties communes de l'immeuble.

26 – ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE

Les propriétaires bailleurs sont invités à se rapprocher de leurs locataires afin que ceux-ci préservent les parties communes lors des emménagements et déménagements.

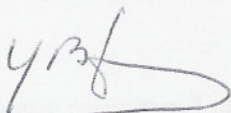
**La prochaine assemblée générale des copropriétaires se tiendra le lundi 8 avril 2013
à 17 heures 30 dans les locaux du Cabinet DESPORT GERANCE.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures

Il est dressé le présent procès verbal pour servir et valoir ce que de droit.

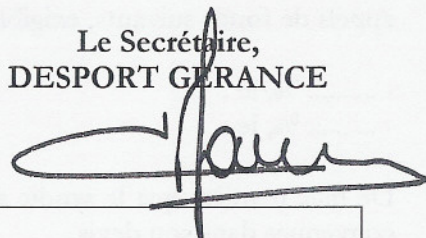
Un exemplaire signé par les membres du bureau est conservé dans les archives de l'administrateur. Un tirage conforme est remis à chaque propriétaire présent ou représenté ; il est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires absents ou opposants.

Le Président,
Monsieur BAFOUR



Le Scrutateur,
Monsieur BARRY

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 ».

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

DU 12 AVRIL 2012

Remarques de Monsieur BARRY

- Point 10 : Indiquer 8^{ème} arrondissement.
- Point 14 : Mise en concurrence pour travaux : 3 devis doivent être communiqués au moins à chaque membre du Conseil Syndical.
- Point 16 : Préciser que la 3^{ème} façade est un mur aveugle dépendant des immeubles 20 et 22 rue Saint Charles.
- Point 19 : Les copropriétaires doivent recevoir les différents devis concernant les travaux toiture.
- Point 25 : Je pense que le substantif « lave-linge » n'appelle pas de « s » au pluriel.

Suggestion de Mme BARRY : changer le tapis-brosse bien usé au bas de l'escalier.

Mr BARRY paraphera le nouveau texte modifié.

24 Avril 2012

