

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 Assemblée Générale Ordinaire Lundi 8 avril 2013

L'An deux mil treize, le lundi 8 avril à 17 heures, 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 2012
- 5 - COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR L'ETAT DES DETTES ET DES CREANCES
- 6 - COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR LES ACTIONS MENEES DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE
- 7 - FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES ET CONTRATS
- 8 - QUITUS AU SYNDIC
- 9 - ELECTION DU SYNDIC
- 10 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2013
- 11 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2014
- 12 - MAINTIEN OU REAJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
- 13 - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL
- 14 - MONTANTS DES MARCHES ET DES CONTRATS : MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 15 - MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET DES CONTRATS
- 16 - CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISION POUR TRAVAUX
- 17 - INFORMATION DU SYNDIC SUR LES DEMARCHES ENTREPRISES AUPRES DE LA DIRECTION DE L'HABITAT ET DES SYNDICS VOISINS CONCERNANT LE RAVALEMENT DE LA COUR INTERIEURE
- 18 - CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LE RAVALEMENT DE LA COUR
- 19 - SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE
- 20 - HONORAIRES SYNDIC

4M CD of

- 21 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 22 - CONDITIONS DE RACHAT DE QUOTE PART ASCENSEUR PAR LES PROPRIETAIRES DU 1er ET 2ème ETAGE
- 23 - PROTECTION DE LA CAVE DE MONSIEUR AUBART CONTRE LES ENTREES D'EAUX EN CAS DE PLUIE
- 24 - INFORMATION DU SYNDIC SUR L'AVANCEMENT DES TRAVAUX EFFECTUES DANS L'APPARTEMENT DE MONSIEUR VINEL POUR STOPPER LES INFILTRATIONS D'EAU ET INFORMATION DU SYNDIC SUR LA REPRISE DE LA PEINTURE DU HALL D'ENTREE ENDOMMAGEE.
- 25 - INFORMATION SUR LES MESURES PRISES AFIN D'EVITER LES INTRUSIONS PAR LE TOIT DE L'IMMEUBLE
- 26 - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE REMISE EN ORDRE DEFINIS LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 DECEMBRE 2010 SUITE AUX ENGAGEMENTS PRIS
- 27 - QUESTIONS DIVERSES

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 8 copropriétaires sur 11 totalisant 814/1.000 tantièmes sont présents ou valablement représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. AUBART Jean-François (141), M. et/ou Mme BAFOUR Yves (117), M. et Mme BARRY (141), M. et Mme DUPONT (134), Mme HUMBERT Bertrande (52), M. et/ou Mme LEMASSON Matthieu (128), M. RIGAUDIAS Patrick (65), M. VINEL PIERRE (36).

Copropriétaires absents et non représentés

Mme LAMIRAND MARTINE (55), Mme RODRIGUES (73), Mme TROPHARDY Josiane (58).

Copropriétaires entrants en cours de séance

Mme LAMIRAND MARTINE (55). Vote 5, ce qui porte le nombre de copropriétaires présents et représentés à 9 sur 11 totalisant 869/1.000 tantièmes.

L'Assemblée Générale reconnaît 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 nomme en qualité de Présidente de séance Madame DUPONT.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 814/814 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

2 - ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur de séance Monsieur BAFOUR.

4.24 Co Af

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 814/814 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

3 - ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

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

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 814/814 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2012

Article 24

La comptabilité, mise à disposition sur rendez-vous pendant le délai légal de convocation, a été vérifiée par le Conseil Syndical le jeudi 14 mars 2013.

La facture de l'entreprise PIAT d'un montant total de 136,48 euros TTC sera imputée pour un 1/3 de son montant sur le compte de Madame RODRIGUES, s'agissant de travaux privatifs liés à la cave dont elle est propriétaire.

La facture de l'entreprise JBH d'un montant de 1.616,26 euros TTC (relative aux travaux de remplacement de la descente eaux vannes entre les 5^{ème} et 6^{ème} étage) sera imputée sur le compte de Madame RODRIGUES, comme indiquée dans la résolution 18 de l'assemblée générale du 12 avril 2012.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2012 ramenés à la somme de 24.208,49 euros ainsi que leur répartition, tels que présentés par le Syndic.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 686/814 tantièmes

Vote abstention 1 copropriétaire totalisant 128/814 tantièmes - LEMASSON Matthieu

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées 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 - COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR LES ACTIONS MENEES DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

Sans vote

L'Assemblée Générale prend acte du compte-rendu du Conseil Syndical sur ses actions menées depuis la dernière assemblée générale.

7 - FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES ET CONTRATS

Article 24

L'Assemblée Générale décide que les pièces justificatives des charges et contrats peuvent être consultés par tout copropriétaire, le mercredi précédant la date de la tenue de l'assemblée générale, sur simple rendez-vous auprès des services du syndic, selon les horaires d'ouverture du cabinet.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

8 - QUITUS AU SYNDIC

Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet DESPORT SAS pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2012.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 741/869 tantièmes

Vote abstention 1 copropriétaire totalisant 128/869 tantièmes

LEMASSON Matthieu (M. et/ou Mme) (128).

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

9 - ELECTION DU SYNDIC

Article 25

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet DESPORT S.A.S. en qualité de Syndic pour une durée allant du 8 avril 2013 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours qui se tiendra avant le 30 Juin 2014.

La rémunération annuelle du Syndic est fixée à la somme de 2.810,00 euros T.T.C. suivant les clauses et conditions précisées dans le contrat joint à la convocation.

L'Assemblée Générale délègue ses pouvoirs à la Présidente de séance pour la signature du contrat.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2013

Article 24

L'Assemblée Générale décide de réajuster en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2013 à la somme de 25.668,00 euros, et autorise le syndic à émettre les appels provisionnels du deuxième trimestre 2013 correspondant au quart du budget voté et à l'ajustement des premiers, troisièmes et quatrièmes appels de provision de l'exercice.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

11 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2014

Article 24

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2014 fixé à la somme de 25.668,00 euros, et autorise le Syndic 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 2014.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

12 - 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 2.000,00 euros.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

13 - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical à compter de la présente assemblée générale et ce jusqu'à l'assemblée générale qui sera convoquée pour l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2013.

- **Monsieur BAFOUR**

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- **Madame DUPONT**

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869 / 1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- **Monsieur LEMASSON**

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869 / 1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

4/34 CD 21

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

Article 25

L'Assemblée Générale fixe à la somme de 1.000,00 euros le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

15 - MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET DES CONTRATS

Article 25

L'Assemblée Générale fixe à la somme de 2.000,00 euros le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

16 - CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISION POUR TRAVAUX

Article 25

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.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

17 - INFORMATION DU SYNDIC SUR LES DEMARCHES ENTREPRISES AUPRES DE LA DIRECTION DE L'HABITAT ET DES SYNDICS VOISINS CONCERNANT LE RAVALEMENT DE LA COUR INTERIEURE

Sans vote

Le syndic a pris attache avec les services de la Mairie de Paris afin de demander une prolongation de délai permettant de se rapprocher des syndicats voisins pour une coordination des travaux de ravalement côté cour.

Un rendez-vous sur place a eu lieu en date du 27 septembre 2012 en présence des services techniques de l'habitat de la Ville de Paris, du cabinet DESPORT, ainsi que des syndicats des immeubles sis 11 bis rue Sextius Michel, 11 rue Sextius Michel, 20 rue Saint Charles et 22 rue Saint Charles, afin d'organiser la mise en œuvre commune des travaux de ravalement.

Un appel d'offres a été lancé par le Cabinet DESPORT et transmis aux différents syndicats. Seul le Syndicat de Copropriété du 11 rue Sextius Michel a aujourd'hui voté les travaux les concernant.

18 - CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LE RAVALEMENT DE LA COUR

Article 24

Le Syndic rappelle à l'assemblée générale que les travaux de ravalement de la façade sur cour de l'immeuble ont été votés lors de l'assemblée générale du 21 mai 2008 pour un montant de 29.175,00 euros.

L'Assemblée Générale décide de confier ces travaux à la société PRP dont le devis présenté s'élève à la somme de 22.500,00 euros TTC.

En outre, l'Assemblée Générale décide de voter un budget complémentaire de 2.500,00 euros pour imprévus.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

19 - SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Article 24

Après avoir pris connaissance du caractère obligatoire de l'assurance dommages ouvrage (loi du 4 janvier 1978), l'Assemblée Générale décide de souscrire une assurance dommage ouvrage dont la prime d'assurance s'élève à ce jour à 1.920,00 euros.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

20 - HONORAIRES SYNDIC

Article 24

L'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic sont fixés à 4 % hors taxes du montant hors taxes des travaux pour la gestion financière, administrative et comptable.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

21 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 24

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

- * le 1^{er} juillet 2013 pour 30% du montant total des travaux
- * le 15 septembre 2013 pour 40% du montant total des travaux
- * le solde à la réception des travaux

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

9/24 CO af

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.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869 / 869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

22 - CONDITIONS DE RACHAT DE QUOTE PART ASCENSEUR PAR LES PROPRIETAIRES DU 1er ET 2ème ETAGE

Article 24

Monsieur et Madame DUPONT proposent de racheter leur quote-part d'installation de l'ascenseur estimée au jour de la présente assemblée générale à un montant de 7.663,00 euros.

Cette somme sera remboursée à tous les copropriétaires ayant participé au financement de cet ascenseur.

La nouvelle grille de répartition des charges d'entretien de l'ascenseur sera jointe à la diffusion du présent procès-verbal.

Vote pour 5 copropriétaires totalisant 7.621/7.621 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

23 - PROTECTION DE LA CAVE DE MONSIEUR AUBART CONTRE LES ENTREES D'EAUX EN CAS DE PLUIE

Article 24

L'Assemblée Générale fera réaliser ces petits travaux conjointement aux travaux de ravalement de la façade sur cour par l'entreprise PRP.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

24 - INFORMATION DU SYNDIC SUR L'AVANCEMENT DES TRAVAUX EFFECTUES DANS L'APPARTEMENT DE MONSIEUR VINEL POUR STOPPER LES INFILTRATIONS D'EAU ET SUR LA REPRISE DE LA PEINTURE DU HALL D'ENTREE ENDOMMAGEE

Sans vote

Les travaux de rénovation du hall ont été réalisés. Toutefois, une nouvelle infiltration a été constatée au niveau du hall d'entrée de l'immeuble. Le syndic a mandaté la société de plomberie PCR afin de procéder à une recherche de fuite au sein de l'appartement de Monsieur VINEL. Il s'avère que l'origine des infiltrations provient de la vétusté de la salle de bains. Un devis a été réalisé par la Société PCR et transmis à Monsieur VINEL en vue de procéder aux travaux de rénovation de la salle de bains. Le syndic reste dans l'attente d'un retour de Monsieur VINEL quant à une date de réalisation des travaux nécessaires.

Les travaux de rénovation de la salle de bains de Monsieur VINEL seront exécutés à partir du 15 avril 2013.

25 - INFORMATION SUR LES MESURES PRISES AFIN D'EVITER LES INTRUSIONS PAR LE TOIT DE L'IMMEUBLE

Sans vote

Certains copropriétaires ayant aperçu à plusieurs reprises des individus sur le toit de l'immeuble, Madame DUPONT a déposé une main courante auprès du commissariat de Police du 15^{ème} arrondissement.

Madame RIGAUDIAS, présente à l'assemblée générale, informe les copropriétaires qu'elle fait réaliser prochainement des travaux de sécurisation des fenêtres de toit de son appartement.

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

Article 24

Le Syndic rappellera à Madame RODRIGUES ses obligations prises lors de l'assemblée générale du 17 décembre 2010. Sans retour de sa part, le Syndic fera réaliser les travaux suivants à ses frais exclusifs :

- Percements du mur de façade côté cour au niveau de l'appartement de Mademoiselle RODRIGUES. Le Syndic profitera de l'installation de l'échafaudage sur cour pour les travaux de ravalement à fin de réalisation des travaux de rebouchage du mur de façade côté cour, ce aux frais exclusifs 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.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 869/869 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

27 - QUESTIONS DIVERSES

Sans vote

Le Syndic fera reposer l'étiquette manquante sur le réseau d'alimentation d'eau froide en cave.
Une main courante en corde sera installée dans l'escalier donnant accès aux caves.

La prochaine assemblée générale des copropriétaires se tiendra le lundi 7 avril 2014 à 17 heures dans les locaux du Cabinet DESPORT GERANCE..

L'ordre du jour étant épuisé, plus personne ne demandant la parole, la Présidente lève la séance à 19 heures 30

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.

La Présidente,
Madame DUPONT



Le Scrutateur,
Monsieur BAFOUR



Le Secrétaire,
DESPORT GERANCE
Pierre DESPORT S.A.
Administrateur de Biens
5, Rue de Rome
75008 PARIS - 01 53 42 64 64
Siret 332 91 700 00018



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 ».