

# Desport

Gérance

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

**11 bis rue Sextius Michel  
75015 - Paris**

**Procès-verbal  
Assemblée Générale Ordinaire  
Lundi 7 Avril 2014**

L'An deux mil quatorze, le lundi 7 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 suivant.

- 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 2013
- 5 - COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR L'ETAT DES DETTES ET DES CREANCES
- 6 - FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES ET CONTRATS
- 7 - QUITUS AU SYNDIC
- 8 - ELECTION DU SYNDIC
- 9 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2014
- 10 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2015
- 11 - MAINTIEN OU REAJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
- 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 SUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE LA FACADE SUR COUR
- 16 - NETTOYAGE DU TAPIS EXISTANT DE LA CAGE D'ESCALIER SUR LES DEUX PREMIERES VOLEES ET POSE D'UN NOUVEAU TAPIS AUX ETAGES SUPERIEURS
- 17 - HONORAIRES SYNDIC
- 18 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 19 - DEPLACEMENT DES GLOBES DANS LES VOLEES D'ESCALIER
- 20 - HONORAIRES SYNDIC
- 21 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 22 - INSPECTION DES JOINTS DES ROBINETS DE BARRAGE ET INVENTAIRE DES COLONNES D'ALIMENTATION EN EAU DE CHAQUE APPARTEMENT

23 - CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENAL DE L'ASCENSEUR

24 - NETTOYAGE DU TOIT TERRASSE DE L'IMMEUBLE

25 - DISPOSITIONS A PRENDRE A PROPOS DES DEMENAGEMENTS

26 - DISCUSSION SUR LE PROJET DE RENOVATION DE LA CAGE D'ESCALIER ET DU HALL D'ENTREE

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 **9** copropriétaires sur **11** totalisant **880/1.000** 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 CAIRET GERARD (73), M. et Mme DUPONT (134), Mme HUMBERT Bertrande (52), M. et/ou Mme LEMASSON Matthieu (128), Mme TROPHARDY Josiane (58), M. VINEL PIERRE (36).

*Copropriétaires absents et non représentés*

Mme LAMIRAND MARTINE (55), M. RIGAUDIAS Patrick (65).

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 Président de séance **Monsieur BAFOUR**.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 880/880 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 Scrutatrice de séance **Madame DUPONT**.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 880/880 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 **Eric JAOUEN** représentant le Cabinet **DESPORT GERANCE**.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 880/880 tantièmes

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

#### **4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2013**

Article 24

La comptabilité, mise à disposition sur rendez-vous pendant le délai légal de convocation, a été vérifiée par Madame DUPONT et Monsieur BAFOUR le 26 février 2014.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2013 arrêtés à la somme de 24.280,18 euros, ainsi que leur répartition et l'ensemble des annexes présentées par le syndic, ce conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 880/880 tantièmes

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 - 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 consultées par tout copropriétaire, le mercredi précédent 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 880/880 tantièmes

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

#### **7 - QUITUS AU SYNDIC**

Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet DESPORT GERANCE pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2013.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 880/880 tantièmes

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

#### **8 - ELECTION DU SYNDIC**

Article 25

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet DESPORT GERANCE en qualité de Syndic à compter de ce jour et ce pour une durée allant jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours qui se tiendra avant le 30 juin 2015.

La rémunération annuelle du Syndic initialement fixée à la somme de 2.868,00 euros T.T.C est ramenée à la somme de 2.838,00 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.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 880/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

**9 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2014**

Article 24

L'Assemblée Générale décide de réajuster en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2014 à la somme de 26.240,00 euros, et autorise le syndic à émettre un appel provisionnel du troisième trimestre 2014 correspondant au quart du budget voté et à l'ajustement des premiers et seconds appels de provision de l'exercice.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 880/880 tantièmes

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

Arrivée de Madame LAMIRAND (55).

10 copropriétaires sur 11 totalisant 935/1.000 tantièmes sont présents ou valablement représentés.

**10 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2015**

Article 24

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2015 fixé à la somme de 26.240,00 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 2015.

Vote pour 10 copropriétaires totalisant 935/935 tantièmes

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

**11 - 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 10 copropriétaires totalisant 935/935 tantièmes

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

**12 - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL**

Article 25

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membres du Conseil Syndical à compter de ce jour et ce pour une durée allant jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au plus tard le 30 juin 2015.

- Madame DUPONT

Vote pour 10 copropriétaires totalisant 935/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- Monsieur LEMASSON

Vote pour 10 copropriétaires totalisant 935/1.000 tantièmes

CD yf OF

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- ***Monsieur BAFOUR***

Vote pour 10 copropriétaires totalisant 935/1.000 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 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 10 copropriétaires totalisant 935/1.000 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 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 10 copropriétaires totalisant 935/1.000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

**15 - INFORMATION DU SYNDIC SUR L'EVOLUTION DES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE LA FACADE SUR COUR**

Sans vote

Ces travaux de ravalement exécutés conjointement à ceux des immeubles sis 11 rue Sextius Michel et 20 et 22 rue Saint Charles sont aujourd'hui achevés et feront l'objet d'une réception définitive le mardi 8 avril 2014 à 14 heures 30.

L'Assemblée Générale prend acte de ces informations.

**16 - NETTOYAGE DU TAPIS ACTUEL DE LA CAGE D'ESCALIER SUR LES DEUX PREMIERES VOLEES ET POSE D'UN NOUVEAU TAPIS SUR LES ETAGES SUPERIEURS**

Article 24

L'Assemblée Générale décide de reporter ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires et ce dans la perspective d'une rénovation d'ensemble du hall d'entrée et de la cage d'escalier.

Vote pour 10 copropriétaires totalisant 935/935 tantièmes

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

## 17 - HONORAIRES SYNDIC

Article 24

Résolution devenue sans objet.

## 18 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 24

Résolution devenue sans objet.

## 19 - DEPLACEMENT DES GLOBES DANS LES VOLEES D'ESCALIER

Article 24

L'Assemblée Générale décide de reporter ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires et ce dans la perspective d'une rénovation d'ensemble du hall d'entrée et de la cage d'escalier.

Vote pour 10 copropriétaires totalisant 935/935 tantièmes

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

## 20 - HONORAIRES SYNDIC

Article 24

Résolution devenue sans objet.

## 21 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 24

Résolution devenue sans objet

## 22 - INSPECTION DES JOINTS DES ROBINETS DE BARRAGE ET INVENTAIRE DES COLONNES D'ALIMENTATION EN EAU DE CHAQUE APPARTEMENT

Sans vote

L'ensemble des copropriétaires présents à l'assemblée générale, décide d'étudier la possibilité de réaliser d'une part cette inspection des joints des robinets d'arrêt et d'autre part un inventaire des colonnes d'alimentation en eau de chacun des appartements.

## 23 - CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL DE L'ASCENSEUR

Article 24

Selon devis des Sociétés ECOMEX et CASTEING

L'Assemblée Générale décide de faire procéder au contrôle technique quinquennal de l'ascenseur pour un budget maximum de 468,00 euros TTC.

La société retenue pour la réalisation de ce contrôle technique devra également fournir au Syndicat des Copropriétaires un rapport détaillé justifiant des travaux de mise en conformité prévues par la Loi qu'il n'est pas nécessaire de réaliser sur l'appareil existant.

Vote pour 6 copropriétaires totalisant 8.773/8.773 tantièmes

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

## 24 - NETTOYAGE DU TOIT TERRASSE DE L'IMMEUBLE

Article 24

Selon devis des Sociétés SEVE, ETBI et A L'ABRI

L'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux de nettoyage du toit terrasse de l'immeuble suivant devis établi par la société A L'ABRI pour un coût de 458,81 euros TTC.

Vote pour 10 copropriétaires totalisant 935/935 tantièmes

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

## 25 - DISPOSITIONS A PRENDRE A PROPOS DES DEMENAGEMENTS

Sans vote

Constatant la dégradation permanente des parties communes de l'immeuble, le Syndic affichera une note invitant les occupants de l'immeuble à prendre toutes dispositions notamment auprès des entreprises mandatées par leurs soins dans le cas d'un emménagement ou d'un déménagement.

## 26 - DISCUSSION SUR LE PROJET DE RENOVATION DE LA CAGE D'ESCALIER ET DU HALL D'ENTREE

Sans vote

Dans la perspective de la prochaine assemblée générale, le syndic fera établir des devis pour la rénovation complète des revêtements des murs de la cage d'escalier, la vitrification des escaliers, le remplacement du tapis et des luminaires.

## 27 - QUESTIONS DIVERSES

Sans vote

- Les copropriétaires se plaignent de multiples incivilités des locataires de Monsieur AUBART (jets de mégots de cigarettes par les fenêtres, odeur de tabac dans les parties communes, nuisances sonores nocturnes etc...). Un courrier recommandé sera adressé à Monsieur AUBART dans ce sens.
- Le syndic précise que l'immeuble est actuellement assuré auprès du Groupe ALLIANZ sous le numéro de police 53227466. Le courtier est le Cabinet de Clarens sis 17 rue de Washington 75383 PARIS Cedex 08.
- Le Syndic organisera un rendez-vous en présence de Monsieur BAFOUR et de Madame LAMIRAND pour un point sur la répartition des charges liées à l'ascenseur.
- Les termes du code d'accès à l'immeuble seront modifiés à compter du lundi 5 mai 2014. Il conviendra de composer le 1985A.

*La prochaine assemblée générale des copropriétaires se tiendra*

*le lundi 30 mars 2015 à 17 heures dans les locaux du Cabinet DESPORT GERANCE.*

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,  
le Président lève la séance à 19 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.

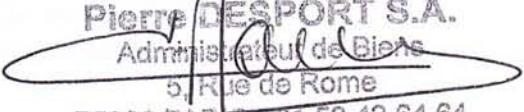
Le Président,  
Monsieur BAFOUR



La Scrutatrice,  
Madame DUPONT



Le Secrétaire,  
Eric JAOUEN  
DESPORT GERANCE

  
Pierre DESPORT S.A.  
Administrateur de Biens  
51 Rue de Rome  
75008 PARIS - 01 53 42 64 64  
Siret 332 911 700 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 ».