

5 rue de Rome
75008 Paris

www.desportgerance.fr
S.A.S au capital de 40.000 euros
SIRET 332 911 700 00034 - Code APE 6831 Z
Cartes professionnelles T4380 - G2942
Garantie financière LLOYD'S

11 bis rue Sextius Michel
75015 - Paris

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire Lundi 30 Mars 2015

L'An deux mil quinze, le lundi 30 Mars 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 CLOS AU 31 DECEMBRE 2014
- 5 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF DES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE LA FACADE SUR COUR
- 6 - COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR L'ETAT DES DETTES ET DES CREANCES
- 7 - FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES ET CONTRATS
- 8 - COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR LES ACTIONS MENEES DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE
- 9 - PRESENTATION PAR LE SYNDIC DU CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE
- 10 - COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX MIS EN OEUVRE ET LES DECISIONS ADOPTEES AU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI 7 AVRIL 2014
- 11 - QUITUS AU SYNDIC
- 12 - ELECTION DU SYNDIC
- 13 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2015
- 14 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2016
- 15 - MAINTIEN OU REAJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
- 16 - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL
- 17 - MONTANTS DES MARCHES ET DES CONTRATS : MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 18 - MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET DES CONTRATS
- 19 - RATIFICATION A POSTERIORI DES TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DE L'ASCENSEUR
- 20 - ASCENSEUR ET LOI SAE, PROPOSITION DE TRAVAUX
- 21 - HONORAIRES SYNDIC
- 22 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 23 - RENOVATION DES PEINTURES DE LA CAGE D'ESCALIER ET DES SOLS
- 24 - HONORAIRES SYNDIC
- 25 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 26 - DEPLACEMENT DES GLOBES LUMINEUX DANS LES VOLEES D'ESCALIER
- 27 - HONORAIRES SYNDIC

- 28 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 29 - REFECTION DE LA DALLE BETON DE LA COUR U SOL DE LA COUR
- 30 - HONORAIRES SYNDIC
- 31 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS
- 32 - INFORMATION SUR L'OBLIGATION D'INSTALLER DES DETECTEURS DE FUMEEES DANS LES APPARTEMENTS
- 33 - 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 7 copropriétaires sur 11 totalisant 716/1.000 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 CAIRET Gérard (73), M. et Mme DUPONT (134), M. et/ou Mme LEMASSON Matthieu (128), M. RIGAUDIAS Patrick (65), Mme TROPHARDY Josiane (58).

Copropriétaires absents et non représentés

M. et Mme BARRY, Mme HUMBERT Bertrande, Mme LAMIRAND Martine, M. VINEL Pierre.

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 7 copropriétaires totalisant 716/716 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.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 716/716 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 7 copropriétaires totalisant 716/716 tantièmes.

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

CO yst
et

4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2014

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 mercredi 4 Mars 2015.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice allant du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2014 arrêtés à la somme de 25.309,07 euros, leur répartition et l'ensemble des annexes présentées par le syndic, ce conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 716/716 tantièmes.

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

5 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF DES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE LA FACADE SUR COUR

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le décompte définitif des travaux de ravalement de la façade sur cour arrêté à la somme de 27.688,97 euros.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 716/716 tantièmes.

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

6 - 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.

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 et selon les horaires d'ouverture du cabinet.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 716/716 tantièmes.

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

Entrée de Monsieur BARRY (141), représentant Monsieur VINEL PIERRE (36).

9 copropriétaires sur 11 totalisant 893/1.000 tantièmes sont présents ou valablement représentés.

8 - COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR LES ACTIONS MENEES DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

Sans vote

Le Conseil Syndical rend compte à l'assemblée générale de ses actions menées au cours de l'exercice écoulé.

9 - PRESENTATION PAR LE SYNDIC DU CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Sans vote

Le Syndic informe l'assemblée générale que le carnet d'entretien de l'immeuble est en cours de rédaction et sera présenté le 30 Juin 2015 au plus tard.

10 - COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX MIS EN OEUVRE ET LES DECISIONS ADOPTEES AU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI 7 AVRIL 2014

Article 24

Le Syndic rend compte au cours de l'assemblée générale des différents travaux mis en œuvre et des actions menées au sein de l'immeuble depuis la dernière assemblée générale de l'année 2014.

Les travaux d'inspection des joints des robinets d'arrêt et d'inventaire des colonnes d'alimentation en eau froide de chacun des appartements seront mis en œuvre dans les plus brefs délais.

Un affichage sera apposé dans les parties communes pour le respect des parties communes notamment en cas de déménagement.

En revanche, l'Assemblée Générale décide de ne pas donner suite au devis de nettoyage du toit terrasse de l'immeuble établi par la société A L'ABRI pour un coût de 458,81 euros TTC.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 893/893 tantièmes.

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

11 - QUITUS AU SYNDIC

Article 24

Les copropriétaires regrettent les difficultés à joindre téléphoniquement les collaborateurs du Cabinet DESPORT, l'absence de retour aux messages déposés sur leurs répondeurs téléphoniques et la non communication d'un devis avec la convocation de la présente assemblée générale aux membres du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet DESPORT GERANCE pour sa gestion arrêtée au 31 Décembre 2014.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 893/893 tantièmes.

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

12 - ELECTION DU SYNDIC

Article 25

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet DESPORT GERANCE en qualité de Syndic pour une durée allant du 30 mars 2015 jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours qui se tiendra au plus tard le 30 Juin 2016.

La rémunération annuelle du Syndic est fixée à la somme de 2.895,00 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 893/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

4/9 CP
et

13 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2015

Article 24

L'Assemblée Générale décide de réajuster en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2015 à la somme de 27.790,00 euros, et autorise le syndic à émettre un appel provisionnel du second trimestre 2015 correspondant au quart du budget voté et à l'ajustement du premier appel provisionnel de l'exercice.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 893/893 tantièmes.

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

14 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2016

Article 24

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2016 fixé à la somme de 26.290,00 euros, et autorise le Syndic à appeler des provisions égales au quart du budget voté dans l'attente de son réajustement au cours de l'assemblée générale qui se tiendra en 2016.

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 893/893 tantièmes.

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

15 - 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 893/893 tantièmes.

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

16 - 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 Septembre 2016.

- Madame DUPONT

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 893/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

- Monsieur BAFOUR

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 893/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

- Monsieur LEMASSON

Vote pour 9 copropriétaires totalisant 893/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

17 - 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 893/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

18 - 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 893/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.

Entrée de Madame LAMIRAND MARTINE (55).

10 copropriétaires sur 11 totalisant 948/1.000 tantièmes sont présents ou valablement représentés.

19 - RATIFICATION A POSTERIORI DES TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DE L'ASCENSEUR

Article 25

L'Assemblée Générale approuve à postériori les travaux SAE mis en oeuvre en début d'année 2015 sur l'ascenseur de l'immeuble pour un coût de 1.432,12 euros TTC.

Ces travaux portant sur la mise aux normes de l'ascenseur consistaient au :

- Remplacement du boîtier d'inspection sur toit de cabine
- Fourniture et pose d'un contacteur d'arrêt de l'ascenseur sur portes de visite en gaine
- Protection des points rentrants des poulies accessibles
- Eclairage de secours en cabine

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 10.000/10.000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20 - ASCENSEUR ET LOI SAE, PROPOSITION DE TRAVAUX

Article 25

Selon devis de la Société SIETRAM.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré :

- décide de faire réaliser les travaux d'ascenseur et loi SAE à savoir pose d'un garde pied de cabine (avec saignée en fond de cuvette, sécurisation des vitrages des portes palières, protection contre les chocs électriques et enfin éclairage du local machines et du local poulies
- décide de confier ces travaux à la société SIETRAM, pour un montant total de travaux de 3.849,41 euros TTC, sachant que ce dernier n'a pas encore fait l'objet de négociations.

Ces travaux ne seront effectués qu'après confirmation de leur obligation par le Contrôle Technique Quinquennal préalable de l'appareil qu'il convient de commander.

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 10.000/10.000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21 - HONORAIRES SYNDIC

Article 25

L'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic sont fixés à 4% hors taxe du montant hors taxe des travaux pour la gestion financière, administrative et comptable soit 139,98 euros HT (167,97 euros TTC).

Votent pour 8 copropriétaires totalisant 10.000/10.000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 25

L'Assemblée Générale décide d'un budget total de travaux de 4.017,38 euros TTC qui sera réparti en Charges Ascenseur conformément au Règlement de Copropriété et d'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 10.000/10.000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23 - RENOVATION DES PEINTURES DE LA CAGE D'ESCALIER ET DES SOLS

Article 24

Selon devis de la Société LANGFELDER (joint à la convocation) et MARPIERRE (pièce complémentaire à la convocation).

L'Assemblée Générale décide de reporter ces travaux l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Dans cette perspective, des devis seront demandés aux sociétés BLANC PEINTURE et COMBET.

Votent pour 10 copropriétaires totalisant 948/948 tantièmes.

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

24 - HONORAIRES SYNDIC

Résolution devenue sans objet.

25 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Résolution devenue sans objet.

26 - DEPLACEMENT DES GLOBES LUMINEUX DANS LES VOLEES D'ESCALIER

Article 24

Selon devis de la Société LANGFELDER et de la Société PIAT

L'Assemblée Générale décide de reporter ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

27 - HONORAIRES SYNDIC

Article 24

Résolution devenue sans objet.

28 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 24

Résolution devenue sans objet.

29 - REFECTION DE LA DALLE BETON DE LA COUR

Article 24

Selon devis des Sociétés LANGFELDER (joint à la convocation), ETB BLIN, CRC MARTIN (joint à la convocation).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire réaliser les travaux de réfection de la dalle de la cour suivant devis établi par la Société ETB BLIN pour un coût de 2.988,70 euros TTC, auquel est rajouté un budget de 700,00 euros pour d'éventuels remplacements de canalisations enterrées.

L'Assemblée Générale décide de mettre en œuvre ces travaux dans les plus brefs délais.

Votent pour 10 copropriétaires totalisant 948/948 tantièmes.

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

30 - HONORAIRES SYNDIC

Article 24

L'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic sont fixés à 4% hors taxe du montant hors taxe des travaux pour la gestion financière, administrative et comptable soit 108,68 euros HT (130,42 euros TTC).

31 - CALENDRIER DES APPELS DE FONDS

Article 24

L'Assemblée Générale décide d'un budget total de travaux de 3.119,12 euros qui sera réparti en Charges Générales conformément au Règlement de Copropriété et d'un appel de fonds unique à la commande.

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.

32 - INFORMATION SUR L'OBLIGATION D'INSTALLER DES DETECTEURS DE FUMÉES DANS LES APPARTEMENTS

Sans vote

Le Syndic rappelle les termes de l'Arrêté du 5 Février 2013 du code de la construction et de l'habitation qui stipule que tous les lieux d'habitation devront être équipés d'un détecteur de fumée au plus tard le 8 Mars 2015.

Cet équipement étant privatif, il appartient à chaque propriétaire d'équiper son logement et de veiller à son bon fonctionnement et à son bon entretien.

33 - QUESTIONS DIVERSES

Sans vote

Madame LAMIRAND, prévoyant de faire réaliser prochainement des travaux dans son appartement et avant de les mettre en œuvre, demande s'il est prévu une intervention sur la colonne d'eau froide alimentant son appartement. Il lui est répondu que rien n'est actuellement prévu.

* Le Syndic organisera un rendez-vous à l'immeuble avec le Conseil Syndical et Madame CAMPOS, employée de l'immeuble et ce afin de faire un point sur l'exécution de ses tâches contractuelles.

La prochaine assemblée générale des copropriétaires se tiendra
le lundi 4 Avril 2016 à 17 heures dans les locaux du Cabinet DESPORT GERANCE.

L'ordre du jour étant épuisé et 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,
Eric JAOUEN
DESPORT GERANCE
Pierre DESPORT S.A.S

Administrateur de Biens
5, rue de Rome
75008 PARIS

Siret 332 911 700 00034

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 ».

