

COPROPRIETE 9190

11 bis rue Sextius Michel  
75015 PARIS

**Procès-Verbal  
Assemblée Générale Ordinaire  
04 avril 2016**

L'An deux mille seize, le **04 avril à 17 heures**, les copropriétaires de l'immeuble sis 11 bis rue SEXTIUS MICHEL 75015 PARIS se sont réunis **dans les locaux du Cabinet DESPORT GERANCE 5 rue de ROME 75008 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 2015
- 5 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF DES TRAVAUX CONCERNANT LA REFECTION DU SOL DE LA 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
- 9 - APPROBATION DE L'ACCORD DE CONCESSION D'EXPLOITATION DES COLONNES GAZ
- 10 - QUITUS AU SYNDIC
- 11 - ELECTION DU SYNDIC
- 12 - INFORMATION CONCERNANT LES COMPTES DU SYNDICAT
- 13 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2016
- 14 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2017
- 15 - INFORMATION CONCERNANT LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX
- 16 - CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISIONS POUR TRAVAUX
- 17 - MAINTIEN OU REAJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
- 18 - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL
- 19 - MONTANTS DES MARCHES ET DES CONTRATS : MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 20 - MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET DES CONTRATS
- 21 - PRESENTATION DU CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE
- 22 - INFORMATION CONCERNANT LES PROCEDURES EN COURS
- 23 - APPROBATION DE LA POSE D'UN CONTACTEUR A CLE SIETRAM POUR OUVERTURE DE LA PORTE VITREE DU RDC
- 24 - REORGANISATION DE L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

**25 - INFORMATION CONCERNANT LE CONTROLE QUINQUENNAL DE L'ASCENSEUR**  
**26 - QUESTIONS DIVERSES**

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 que **7** copropriétaires sur **11** totalisant **799 /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 Gérard (73), M. et Mme DUPONT (134), M. et/ou Mme LEMASSON Matthieu (128), M. RIGAUDIAS Patrick (65).

Copropriétaires absents et non représentés

M. HONG GUILLAUME (52), Mme LAMIRAND Martine (55), Mme TROPHARDY Josiane (58), M. VINEL Pierre (36).

**RECAPITULATIF**

Total des tantièmes des absents et des non représentés

Total des présents et des représentés

Total des tantièmes du syndicat	1.000
---------------------------------	-------

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

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 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 BARRY

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 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 Monsieur VEYSSIÉ représentant le cabinet DESPORT GÉRANCE

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

### **4 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2015**

Article 24

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice allant du 1er Janvier au 31 Décembre 2015 arrêtés à la somme de 26.889,23 euros, leur répartition et l'ensemble des annexes présentées par le syndic, ce conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

### **5 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF DES TRAVAUX CONCERNANT LA REFECTION DU SOL DE LA COUR**

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le décompte définitif des travaux de réfection du sol de la cour arrêté à la somme de 3.119,12 euros et réparti en Charges générales.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 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 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 et selon les horaires d'ouverture du cabinet.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## **8 - COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL**

Le conseil rend compte de ses actions et l'assemblée en prend acte.

## **9 - APPROBATION DE L'ACCORD DE CONCESSION D'EXPLOITATION DES COLONNES GAZ**

Article 24

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale valide l'accord passé par le syndic au nom du syndicat pour remplacement par Gr4 fr, sous-traitant de Grdf, de la colonne gaz passant en parties communes.  
Les travaux de remplacement sont pris en charge par Grdf.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## **10 - 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 2015.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## 11 - ELECTION DU SYNDIC

Article 25

La loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret d'application du 28 mars 2015 stipulent qu'un contrat type de syndic auquel tous les professionnels doivent désormais se conformer est entré en vigueur à partir du 1er juillet 2015.

Ce contrat type fixe notamment l'ensemble des frais facturables par le syndic à la copropriété et aux copropriétaires à titre individuel. En effet, certaines prestations étaient préalablement facturées telle que frais de gestion, photocopies, bordereau AR ..., aujourd'hui, celles-ci ont été intégrées dans les honoraires annuels de gestion courante.

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet DESPORT GERANCE en qualité de Syndic pour une durée allant du 4 avril 2016 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 2017.

La rémunération annuelle du Syndic est fixée à la somme de 3.400,00 euros T.T.C. suivant les clauses et conditions précisées dans le contrat conforme à la loi ALUR du 24 mars 2014 et à son décret d'application du 28 mars 2015 joint à la convocation.

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

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes.

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

## 12 - INFORMATION CONCERNANT LES COMPTES DU SYNDICAT

Sans vote

La loi ALUR a apporté une modification importante à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en chargeant le syndic d'ouvrir, outre le compte bancaire séparé déjà ouvert au nom du syndicat, un second compte, dans le même établissement bancaire, rémunéré et destiné à recevoir les cotisations du syndicat au fonds de travaux rendu obligatoire.

Le syndicat sera donc, à compter du 1er janvier 2017, titulaire de deux comptes bancaires distincts.

## 13 - REAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE 2016

Article 24

L'Assemblée Générale décide de réajuster en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2016 à la somme de 26.344,00 euros, et autorise le syndic à répartir sur les appels provisionnels trimestriels restant à émettre le solde du budget non encore appelé.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## **14 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2017**

Article 24

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2017 fixé à la somme de 26.344,00 euros, et autorise le Syndic à émettre des appels provisionnels trimestriels égaux correspondant au quart du budget voté dans l'attente de son réajustement au cours de l'assemblée générale qui se tiendra dans le courant de l'année 2017.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## **15 - INFORMATION CONCERNANT LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX**

Sans vote

La modification de l'article 14-2 par la loi ALUR oblige les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au régime de la copropriété à constituer, à partir du 1er janvier 2017 un fonds de travaux. Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Le montant de cette cotisation, exprimé en pourcentage du budget prévisionnel, est décidé par l'assemblée générale. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Il est à noter que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

## **16 - CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISIONS POUR TRAVAUX**

Article 24

L'Assemblée Générale décide de reporter ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui se tiendra dans le courant de l'année 2017.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## **17 - 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.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## **18 - 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 2017

- Candidature de Madame DUPONT

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes.

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

- Candidature de Monsieur LEMASSON

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes.

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

- Candidature de Monsieur BAFOUR

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes.

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

## **19 - 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.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes.

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

## **20 - 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.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/1.000 tantièmes.

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

## **21 - PRESENTATION DU CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE**

Le syndic présente le carnet d'entretien et l'assemblée en prend acte.

## **22 - INFORMATION CONCERNANT LES PROCEDURES EN COURS**

Sans objet

## **23 - APPROBATION DE LA POSE D'UN CONTACTEUR A CLE SIETRAM POUR OUVERTURE DE LA PORTE VITREE DU RDC**

Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve la pose d'un contacteur à clé SIETRAM pour l'ouverture de la porte vitrée du rez-de-chaussée.

Votent pour 7 copropriétaires totalisant 799/799 tantièmes.

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

## **24 - REORGANISATION DE L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE**

Sans vote

Un certain nombre d'échanges ont eu lieu entre tous les intervenants (copropriétaires, Conseil Syndical, Syndic) concernant l'organisation actuelle des tâches relatives à l'entretien de l'immeuble et à leur bonne exécution.

Afin que l'assemblée puisse aborder ce sujet en ayant en mains les éléments nécessaires en matière de coût, deux devis d'entreprises spécialisées sont jointes à la convocation.

## **25 - INFORMATION CONCERNANT LE CONTROLE QUINQUENNAL DE L'ASCENSEUR**

Sans vote

Le syndic rend compte de l'avancement de ce dossier et l'assemblée en prend acte.

## **26 - QUESTIONS DIVERSES**

Sans vote

Des fissures sont apparues sur la dalle de la cour nouvellement refaite par l'entreprise BLIN.

De l'appartement situé au rez-de-chaussée coté rue sortent en permanence des émanations de tabac « aromatisé » qui remontent jusque dans les appartements. Un courrier sera envoyé à ce sujet au propriétaire.

La loge sert de plus en plus au dépôt d'encombrants qui n'ont pas à y être.

Lors d'un emménagement au 6<sup>ème</sup> étage coté cour un canapé a endommagé la tapisserie murale de l'escalier.

**L'ordre du jour étant épuisé, personne ne demandant plus la parole,  
la Présidente lève la séance à 20 heures**

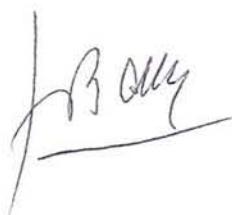
Il est dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Un exemplaire signé par le Président 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.

Président



Scrutateur



Secrétaire



**Il est rappelé l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10.07.1965 et de son décret d'administration publique du 17.03.1967 qui précise :**

"Les actions ayant 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 des dites décisions qui leur a été faite à la diligence du Syndic. Sauf en 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."