

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS
DU 12 MAI 2017

Les copropriétaires de SDC SEXTIUS MICHEL 11BIS, 11 bis rue Sextius Michel 75015 Paris se sont réunis le vendredi 12 mai 2017 à 17 heures, chez M. et Mme DUPONT 1^{er} étage 11 bis rue Sextius Michel 75015 Paris, à la suite de la convocation à l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

9 copropriétaires totalisant ensemble 890 millièmes sont présents ou représentés, à savoir :

MEMBRES PRESENTS :

- M.BAFOUR (117)
- M. et Mme BARRY (141)
- Mme DUPONT (134)
- M.LEMASSON (128) à partir du point 6
- M.RIGAUDIAS (65)

Total : 4 puis 5 copropriétaires réunissant 457 puis 585 millièmes généraux

MEMBRES REPRESENTES :

- M.AUBART (141) par M.BAFOUR
- M. et Mme CAIRET (73) par M.BAFOUR
- Mme LAMIRAND (55) par M.BAFOUR
- M. VINEL (36) par M. et Mme BARRY

Total : 4 copropriétaires réunissant 305 millièmes généraux

MEMBRES ABSENTS ET NON REPRESENTES :

- M.Hong (52)
- M.Trophardy (58)

Total : 2 copropriétaires réunissant 110 millièmes généraux

Soit un total de présents et représentés de :

890 millièmes

Copropriétaires : 9 sur 11

A cette assemblée ont assisté :

- M. DOUSSELIN (Cabinet DESPORT) de 17 heures à 17 heures 45,
- Mme LECONTE (Cabinet SOGEY et ASSOCIÉS) de 17 heures 45 jusqu'à la fin.

Les points portés à l'ordre du jour ont tous été passés en revue dans l'ordre suivant :

- de 17 heures à 17 heures 45 : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 et 11
- de 17 heures 45 jusqu'à la fin : reprise du 4, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 23, 26, 27, 28

1- Désignation du président de l'assemblée

Type de vote : majorité simple (art.24)

Mme Dupont est élue président de l'assemblée

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 762 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

2- Désignation du (ou des) scrutateur(s)

Type de vote : majorité simple (art.24)

Aucun scrutateur n'est désigné.

Votent pour : copropriétaires présents ou représentés totalisant millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

3- Désignation du secrétaire de séance

Type de vote : majorité simple (art.24)

M.Bafour est nommé secrétaire de séance.

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 762 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

4- Présentation du nouveau gestionnaire en charge de cette copropriété en remplacement du précédent

Sans vote

5- Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

et après avoir fait remarquer que le relevé des charges est erroné sur un poste (vacation horaire pour 110 €)

Approuve les comptes du syndicat de l'exercice allant du 01/01/2016 au 31/12/2016 pour un montant de 28.610.12 euros.

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 762 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

6- Compte rendu du syndic sur l'état des dettes et des créances

Sans vote

A ce jour (12 mai 2017) M.Hong est débiteur d'un trimestre de charges en retard.

Arrivée de M.Lemasson à ce point de la séance.

7- Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges et contrats

Type de vote : majorité simple (art.24)

~~L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet le _____.~~

~~Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou les) date(s) prévue(s), il prendra à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation. à titre individuel, il prendra rendez-vous avec le syndic au préalable.~~

Sans objet depuis la loi ALUR.

Votent pour :	copropriétaires présents ou représentés totalisant	millièmes.
Vote contre :	copropriétaire présent ou représenté totalisant	millièmes.
S'abstient :	copropriétaire présent ou représenté totalisant	millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

8- Compte rendu du conseil syndical sur les actions menées depuis la dernière Assemblée Générale

Sans vote

9- Présentation par le syndic du carnet d'entretien de l'immeuble

Sans vote

L'Assemblée Générale fait remarquer que le document joint à la convocation n'est pas le carnet d'entretien – document obligatoire depuis le décret n°2001-477 du 30 mai 2001 - mais la fiche synthétique de l'immeuble. Elle fait aussi remarquer que cette fiche synthétique comporte des erreurs et des omissions.

10- Quitus au Syndic de sa gestion

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 23 mars 2017.

Votent pour :	copropriétaires présents ou représentés totalisant	millièmes.
Votent contre :	9 copropriétaires présents ou représentés totalisant	890 millièmes.
S'abstient :	copropriétaire présent ou représenté totalisant	millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est rejetée dans les conditions de l'article 24.

11- Election du syndic

11.1- Election du Cabinet DESPORT – BAUER & ASSOCIÉS

Type de vote : majorité absolue (art.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 1^{er} 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 BAUER & ASSOCIÉS en qualité de Syndic pour une durée allant du 12 mai 2017 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 2018.

La rémunération annuelle du Syndic est fixée à la somme de 3.502,00 euros TTC, 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 :	copropriétaires présents ou représentés totalisant	millièmes.
Votent contre :	9 copropriétaires présents ou représentés totalisant	890 millièmes.
S'abstient :	copropriétaire présent ou représenté totalisant	millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est rejetée dans les conditions de l'article 25.

11.2- En cas de non renouvellement du mandat du Cabinet DESPORT – BAUER & ASSOCIÉS, nomination du Cabinet SOGEY & ASSOCIÉS suivant contrat joint

Type de vote : majorité absolue (art.25)

Le mandat du Cabinet DESPORT – BAUER & ASSOCIÉS n'ayant pas été renouvelé, l'Assemblée Générale nomme le Cabinet SOGEY & ASSOCIÉS en qualité de syndic de l'immeuble, selon contrat joint pour une durée d'une année qui s'achèvera au plus tard le 30 juin 2018 ou à la date de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours si elle a lieu antérieurement.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de l'Assemblée Générale.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 25.

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 1^{er} janvier 2017, titulaire de deux comptes bancaires distincts.

Le Cabinet Desport étant dans l'attente du procès-verbal de l'assemblée générale fixant le montant des fonds de travaux, ce deuxième compte n'est pas encore ouvert.

13- Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2017

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'Assemblée Générale décide de réajuster en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2017 à la somme de 27.127,00 euros, et autorise le syndic à répartir sur les appels provisionnels trimestriels restant à émettre le solde du budget non encore appelé.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

14- Budget prévisionnel de l'exercice 2018

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2018 fixé à la somme de 27.127,00 euros, et autorise le Syndic à émettre des appels provisionnels 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 2018.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

15- Constitution d'un fonds de provisions pour travaux

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'Assemblée Générale fixe pour 2017 le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel de l'exercice 2017, soit 1.356,35 € répartis en charges communes générales et autorise le Syndic à émettre des appels provisionnels trimestriels égaux au quart de la cotisation votée dans l'attente de son réajustement au cours de l'assemblée générale qui se tiendra dans le courant de l'année 2018.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

16- Maintien ou réajustement de l'avance de trésorerie permanente

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance de trésorerie permanente actuelle à la somme de 2.000,00 euros.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

17- Montants des marchés et des contrats : modalités de consultation du conseil syndical

Type de vote : majorité absolue (art.25)

L'assemblée générale décide de fixer à 0,00 (zéro) euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 25.

18- Mise en concurrence des marchés et des contrats

Type de vote : majorité absolue (art.25)

L'assemblée générale décide de fixer à 1.000,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 25.

19- Election des membres du conseil syndical

Type de vote : majorité absolue (art.25)

19.1 – Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical : C.Dupont

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 25.

19.2 – Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical : M.Lemasson

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 25.

19.3 – Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical : Y.Bafour

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 25.

20- Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2018 (suggestion : semaine du 19 au 23 mars 2018)

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'Assemblée Générale fixe la date de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle au jeudi 22 mars 2018.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

21- Etablissement d'une liste d'intervenants agréés par la copropriété et le syndic pour intervention d'urgence

Sans vote

Pour éviter d'être pris au dépourvu en cas d'incident sur les installations communes de l'immeuble, l'Assemblée Générale et le Syndic conviennent d'établir en commun une liste d'intervenants à appeler en priorité en cas de besoin.

22- Sureté d'entrée dans l'immeuble; délibération et vote d'un budget pour son éventuel renforcement.

Type de vote : majorité simple (art.24)

Sur le constat de la trop grande facilité à franchir la porte vitrée du hall et sur la base du devis EGMF joint à la convocation, l'Assemblée Générale décide de renforcer de façon urgente le système de fermeture de la porte vitrée en remplaçant la serrure mécanique actuelle par un système de fermeture à ventouses. Pour ce faire, l'Assemblée Générale vote un budget de 1.500,00 euros pour exécution des travaux dans le meilleur délai.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

23- Etat de la cage d'escalier; délibération et vote d'un budget pour un éventuel rafraîchissement du parquet et de la tapisserie murale

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'Assemblée Générale décide de faire vitrifier le plancher bois de l'escalier comprenant les marches, les nez de marche, les planchers de paliers d'étage et les planchers des paliers d'inter-étages, dépose, nettoyage et repose du tapis des deux premières volées d'escalier et, si possible, de faire procéder au nettoyage de la tapisserie murale d'escalier et de palier de rez-de-chaussée. Pour ce faire, l'Assemblée Générale vote un budget de 7.500,00 euros.

Le syndic fera l'appel de fonds correspondant à l'ordre de service à passer à EGMF sans délai.

Votent pour : copropriétaires présents ou représentés totalisant millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstiennent : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est rejetée dans les conditions de l'article 24.

24- Etat du plafond de cave sous l'entrée de l'immeuble. Information et vote d'un budget pour une éventuelle réparation

Type de vote : majorité simple (art.24)

Sur le constat de la dégradation importante du plafond de cave sous l'entrée de l'immeuble et sur la base du devis Almeida joint à la convocation, l'Assemblée Générale décide de faire procéder à sa réparation. Pour ce faire, l'Assemblée Générale vote un budget de 8.000,00 euros.

Après passage de l'ordre de service, le syndic appellera les fonds au rythme des demandes d'acompte et de facture de solde.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

25- Etat du mur de façade au rez-de-chaussée. Information et vote d'un budget pour réparation.

Type de vote : majorité simple (art.24)

Sur le constat du décollement de l'enduit placé sur partie basse du mur de façade côté 15 rue Sextius Michel et de ce que ce décollement conduit à des infiltrations d'humidité dans le mur du hall d'entrée et sur la base du point 1.7 du devis Almeida joint à la convocation, l'Assemblée Générale décide de faire refaire cet enduit. Si possible, cette reprise sera faite en même temps que les travaux envisagés au point 24 et par la même entreprise. En cas d'impossibilité, elle vote pour ce faire un budget de 600,00 euros.

Le syndic appellera les fonds correspondant à l'émission de l'ordre de service si ces travaux sont faits indépendamment de ceux du point 24.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

26- Campagne de changement des joints sur robinets de barrage d'entrée dans les appartements

Type de vote : majorité simple (art.24)

L'Assemblée Générale demande au Syndic de faire établir un devis pour remplacement des joints sur robinets de barrage d'entrée dans les appartements.

Votent pour : copropriétaires présents ou représentés totalisant millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstiennent : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est rejetée dans les conditions de l'article 24.

27- Changement du code d'accès à l'immeuble

Type de vote : majorité simple (art.24)

Faisant le constat de la présence dans le hall d'entrée de personnes qui n'avaient rien à y faire, l'Assemblée Générale décide de changer le code de la porte d'entrée de l'immeuble. Le nouveau code est **74B83**. Tous les résidents et copropriétaires non résidents ayant déjà été avertis par le conseil syndical, ce changement est à effet immédiat.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 890 millièmes.
Vote contre : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.
S'abstient : copropriétaire présent ou représenté totalisant millièmes.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de l'article 24.

28- Questions diverses

Sans vote

L'attention de l'Assemblée Générale est attirée sur le fait que certaines portes de cave en bois sont attaquées par la vermine et qu'il y aurait lieu pour chacun de s'en protéger.

Etendage de linge dans la cour. Il est interdit d'étendre le linge dans la cour de l'immeuble qui en est faite au règlement de copropriété (règlement de copropriété, titre III, chapitre 2, 1-Usage des parties communes). Cette interdiction est à faire appliquer par tout copropriétaire (règlement de copropriété, titre III, chapitre 2, 2-Usage des parties privées).

Amélioration à envisager de l'éclairage de l'entrée et de la cage d'escalier.

Envisager le renforcement de la fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble.


L'Assemblée Générale est informée de ce que la technologie initiale de téléphonie utilisée par l'opérateur historique va bientôt être abandonnée (début de la campagne en 2018). Cette disposition obligera à trouver une solution de remplacement au moins pour la télé-alarme placée en ascenseur.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures, après signature du procès-verbal par le bureau de l'assemblée.

Le Président

Le Scrutateur

Le Secrétaire



Article 42 de la loi du 10/07/1965 alinéa 2 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'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 dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. 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 ».