

S.E.C.G.I

Sarl au capital de 8 000 Euros
 16, Avenue Félix Faure 75015 PARIS
 Garantie Financière LLOYD'S, RC AXA
 RCS - Paris B 415 294 677 00026
 NAF 703 A - Carte G Paris 4479
 Tél. 0140 60 18 28 - Fax : 0140 60 75 66

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
6, RUE BOUILLOUX LAFONT
PARIS 15EME

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
 DU JEUDI 10 MARS 2016**

LE JEUDI 10 MARS 2016 à 18H30, L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS 15^{ème} au 6, RUE BOUILLOUX LAFONT s'est réunie dans les locaux du syndic au 16 avenue Félix Faure à Paris 15^{ème} – sur convocation régulièrement adressée par le syndic, aux copropriétaires ou à leur mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une feuille de présence a tout d'abord été établie et signée par tous les copropriétaires et mandataires présents.

Il en résulte que 12 copropriétaires sur 21 copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent 597/1008èmes.

Sont absents 9 copropriétaires représentant 411 /1008 èmes

1.	COLLARD	50/1008
2.	DE PAULA MALIM	50/1008
3.	DERAMOND	50/1008
4.	DESBANS	50/1008
5.	GODEFFROY	50/1008
6.	LIEBSKIND	50/1008
7.	NOURALY	50/1008
8.	SUCCESSION ROBIN	50/1008
9.	TYMOSIEWICZ	11/1008

4

JFP

Les copropriétaires se sont réunis afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Constitution du bureau
2. Rapport du conseil syndical
3. Modalités du contrôle des comptes
4. Approbation des comptes
5. Quitus de sa gestion au syndic
6. Désignation du syndic et durée du mandat
7. Election du Conseil syndical
8. Dérogation accordée au conseil syndical de la mise en concurrence du contrat du syndic tous les trois ans
9. Budgets prévisionnels, fixation du fonds de réserves et fixation du fonds de travaux (Loi ALUR)
10. Montant des contrats et marchés pouvant être engagé par le syndic, par le conseil syndical et à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.
11. Réalisation du diagnostic énergétique et mise à jour des diagnostics amiante, termites, etc..
12. Délégation de pouvoir au conseil syndical et au syndic
13. Questions diverses : Nouvelle réglementation (immatriculation des syndicats de copropriétaires, fonds de travaux, diagnostic énergétique, etc.)

ARTICLE 24 de la Loi : Majorité simple « majorité des votes exprimés des copropriétaires présents ou représentés ».

ARTICLE 25 de la Loi : Majorité absolue « majorité des votes des copropriétaires du syndicat ».

ARTICLE 25-1 de la Loi : Dans le cas où la majorité de l'article 25 nécessaire n'est pas réunie, le bureau ayant constaté que la résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est fait procéder immédiatement à un second vote à l'article 24 (Loi SRU)

ARTICLE 26 de la Loi : Majorité qualifiée « majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat ».

DÉCISIONS

Pour les décisions se prenant à la majorité de l'article 25, il sera immédiatement passé à l'article 25-1 (soit la majorité des votes exprimés)

1- CONSTITUTION DU BUREAU (Majorité simple - Article 24 - Suffrages exprimés)

a) Election du président de séance

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Madame FOURCADE Laurane en qualité de Président »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

b) Désignation d'un scrutateur :

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur PERTHUIS en qualité de scrutateur »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

c) Désignation du secrétaire :

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur FOREST du Cabinet SECGI en qualité de secrétaire ».

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

9
JPP
16

2 - **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL** (pas de vote)

3 - **MODALITÉS DU CONTRÔLE DES COMPTES** (Majorité simple - Article 24 de la Loi - Suffrages exprimés)

Décision : « L'assemblée générale des copropriétaires décide que les comptes peuvent être vérifiés par les copropriétaires en prenant rendez-vous dans le délai qui court entre la convocation et la date de l'Assemblée Générale dans les bureaux du syndic. Le conseil syndical pourra vérifier les comptes à sa demande. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

4 - **APPROBATION DES COMPTES** (Majorité simple - Article 24 de la Loi - Suffrages exprimés)

Décision : « L'assemblée générale des copropriétaires approuve les comptes du cabinet SECGI en qualité de Syndic pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2015 pour un montant de 19 940.60 € et pour un montant de 3489.32 € d'eau froide en charges particulières ainsi que la répartition qui en est faite, selon les états annexés à la convocation. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

5 - **QUITUS DE SA GESTION AU SYNDIC** (Majorité simple - Article 24 de la Loi - suffrages exprimés)

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus pour la gestion du Cabinet SECGI. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

6 - **ÉLECTION DU SYNDIC – DURÉE - FIXATION DES HONORAIRES** (Majorité absolue - Article 25- 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée)

Décision: « L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme le cabinet SECGI en qualité de Syndic pour une durée se terminant au plus tard le 30 septembre 2017 pour des honoraires de gestion courante à hauteur de 6 630 €. Les honoraires spécifiques sont ceux fixés au mandat auxquels chacun adhère individuellement.

Désormais des frais de relance simple pour retard de paiement seront appliqués systématiquement lorsque les copropriétaires auront plus de 30 jours de retard pour un montant de 10 €. Autorisation est donnée, lors de la présente Assemblée, au Président de séance, de signer le contrat du syndic. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

7 - **ÉLECTION DU CONSEIL SYNDICAL** (Majorité absolue - Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965)

« Le Conseil Syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion » (art. 21 de la Loi).

Décision : « L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme les personnes désignées ci-dessous comme membres du Conseil Syndical pour une durée allant jusqu'à la fin du mandat du syndic ».

- M. PERTHUIS est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des présents et représentés.
- M. MATHERN est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des présents et représentés.
- M. CHAREL est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des présents et représentés.
- M. BIENFAIT est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des présents et représentés.
- MME FOURCADE est élue membre du conseil syndical à l'unanimité des présents et représentés.

Monsieur PERTHUIS est élu Président du conseil syndical par ses membres séance tenante.

9


8 – DEROGATION ACCORDEE AU CONSEIL SYNDICAL CONCERNANT LA MISE EN CONCURRENCE SYSTEMATIQUE DU MANDAT DE SYNDIC (Majorité absolue - Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965)

L'article 21 de la Loi de 10 juillet 1965 modifiée, permet de dispenser le conseil syndical de mettre en concurrence le mandat du syndic tous les trois ans.

Décision : « L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'accorder au conseil syndical une dérogation pour la mise en concurrence systématique du mandat de syndic tous les trois ans. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

9 – BUDGETS PRÉVISIONNELS (Majorité simple - Article 24 – Vote exprimés)

a) Ajustement du budget 2016

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires ajuste le budget prévisionnel pour l'année 2016 à la somme de 26 000 €. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

b) Fixation du budget 2017

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires vote le budget prévisionnel pour l'année 2017 à la somme de 26 000 €. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

c) Fixation du fonds de réserves

Décision : « L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir le fonds de réserves à la somme de 3 024.49 €. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

d) Fixation du fonds travaux (nouvelle disposition Loi Alur, 5% minimum du fonds du budget annuel)

Décision : « L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de renoncer à la création d'un fonds de travaux. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

10 – MONTANT DES CONTRATS ET MARCHÉS (Majorité absolue - Article 25 de la Loi)

a) Pouvant être engagé par le syndic

Décision : « L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré décide de fixer le montant des marchés et travaux que le syndic est autorisé à engager à la somme de 1500 Euros TTC. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

b) Pouvant être engagé par le conseil syndical

Décision : « L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré décide de fixer le montant des marchés et travaux que le conseil syndical est autorisé à engager à la somme de 3000 Euros TTC. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

Handwritten marks: a vertical line, a signature, and the letters "CF".

c) A partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire

Décision : « L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré décide que les marchés seront mis en concurrence à partir de 2 300 Euros TTC. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

11- REALISATION DU DIAGNOSTIC ENERGETIQUE ET MISE A JOUR DES DIAGNOSTICS AMIANTE ET TERMITES - (Majorité absolue - Article 25 et 25-1 de la Loi)

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires renonce à procéder au diagnostic énergétique. La mise à jour des diagnostics amiante et termites sera faite en cas de besoin. Cette dépense sera incluse dans le budget prévisionnel. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

12- DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL ET AU SYNDIC - (Majorité absolue - Article 25 et 25-1 de la Loi)

Décision : « L'Assemblée Générale des copropriétaires mandate le conseil syndical et le syndic pour choisir l'entreprise chargée de réaliser les travaux votés sur budget ainsi que ceux qui seraient rendus nécessaires durant l'exercice. L'enveloppe budgétaire devra être respectée. »

Cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés.

13 – QUESTIONS DIVERSES

- Nouvelle réglementation (immatriculation des syndicats de copropriétaires, fonds de travaux, diagnostic énergétique, etc.)
- Entretien général (changement de font EU/EP au 4ème gauche pour environ 1300 €)
- Encombres des parties communes
- 6 vélos sont restés dans la cour en déshérence. Il est demandé aux propriétaires de les identifier et de les rentrer dans le local faute de quoi ils seront remis à une association.
- Pour toutes les interventions urgentes (dégorgement, portes claquées, etc...), le syndic communiquera une liste des intervenants à consulter.

Personne ne désirant prendre la parole, la séance est levée à 19 H 45

Nous vous rappelons les textes légaux suivants :

Article 42 – Alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de 10 ans. 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 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 14) dans un délai de deux mois de la tenue de l'Assemblée générale.

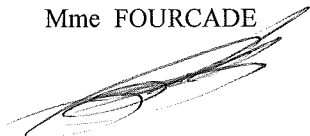
Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

9 JPP CF

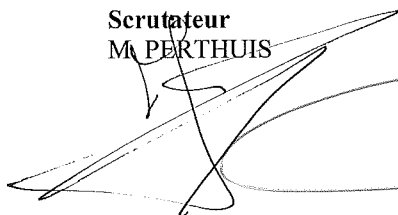
En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette difficulté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

« Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. »

Président
Mme FOURCADE



Scrutateur
M. PERTHUIS



Secrétaire
MME FOUCAULT-MOLIN



S.E.C.G.I.

Administrateur de Biens

16, avenue Félix Faure - 75015 PARIS

TÉL. 01 40 60 18 28 - FAX 01 40 60 75 66

SIRET 415 294 677 00026

Carte G 4479 - RCP AXA - Garantie Financière LLOYDS

Paris le 15 février 2016

Les quelques problèmes de 2015 ont été résolus, seul subsiste la peinture du local vélos, commencée le 18 janvier, interrompue le même jour car le taux d'humidité trop élevé n'en permet plus la réalisation. A suivre.

Le déhanché de la cave, de la cour et des WC communs a été exécuté le dimanche 17 au matin, ce devait être la veille mais une panne de camion a reporté cette intervention de 24 heures.

Une seule question... Que fait-on des 6 vélos sans propriétaire... actuellement dans la cour.

Voilà tout ce que l'on ignore la terrasse, il va falloir la faire nettoyer, reviser.

Sinon rien à signaler

~~J.P. Pithuis~~