

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀
Du 5. 12. 2017

L'an deux mille dix-sept, le cinq décembre à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

207 RUE LA FAYETTE
75010 PARIS

se sont réunis FONCIA PARIS
14 RUE LE PELETIER
SALLE N°2
75009 PARIS

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **25** copropriétaires représentant **572** voix sur **2004** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

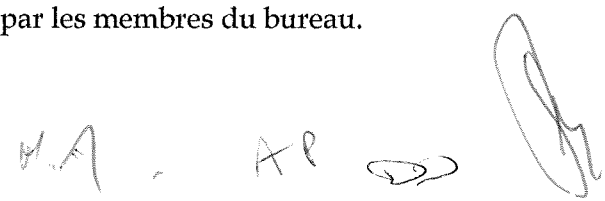
ADIMMO (7) , ALLARY GERARD (10), ANKRI-AVY JEAN-MARIE (8) , AZZI MOHAND (16), BARUSTA JULIE/KONDARJIAN PASCA (18) , BELMOKHTAR SADOK (14), BERNARD LAURENT (12) , BERTRAND NICOLAS & CAROLINE (12), BIRMAN MAURICE (23) , BOUAZZA BOUKSAIM (13), BRAOUEZEC ELISE (15) , CALMELS BRUNO (19), CARTEAU ALEXANDRE/BARANES H. (12) , CARVILLE MATHIAS (33), CHALLAH (17) , CHANTRAINE FLORENT & SANGERTA (12), CLAVIER JEROME (8) , COCHONOT (11), COHEN DAISY (16) , COUQUE LAURENCE (15), DAMMOUCHE ABDERRAHMANE (13) , DAVILA SAMY (14), DILLI ERGUN (13) , DJERROUD BOUSSAAD (14), DSF (17) , DU 207 RUE LAFAYETTE (19), DZHEYRANISHVILI NOUGZAR (11) , EL AZZAOUI OMAR (12), EL GRABLI ARI (14) , ERET""S 26 (14), FAVA MADELAINE (32) , FERRI (14), FROMENTOUX MICHAEL IRENEE (17) , GIRAUD FRANCOIS (15), GORIN DE PONSAY AXELLE (27) , HOCKING TADRINA (14), JADE / M.DELHAVI (14) , JAMAL (32), JANDIN BERNARD (47) , JOVANOVIC SACHA (15), KALAA LAZHAR (35) , KELI TAYEB (14), KETTAF SALAH EDDINE (13) , LAMOUROUX (23), LAURE FREDERIQUE (14) , LAURE NEE FICHEUX FREDERIQUE (15), LESOURD ARNAUD (15) , MAJ (12), MARGULIES MICHAEL (10) , NGUYEN KIM THU (108), NOLLET FREDERIC (17) , OHANA FREDERIC (17), OSTONI LAURA/GOUJON OLIVIER (12) , PAGANINI MARCOS (19), PERRET DU CRAY EDOUARD & GAUTIER (11) , PRAGASSAM EMILE (13), QIU WUJIE (24) , QUIQUEMPOIS (8), RATANASAVANH KATEL (20) , REHABAIL (27), REHEL SOPHIE (37) , RIZK NAHED/LEFIOT ALEXANDRE (8), ST GERMAIN RENE (12) , TAILLADE TANCREDE/RAVDAT P. (31), TERRALUNA (11) , THAMMAVONGSENG PHONEPHANEPHILOUN (32), THEPNOTHY OU KONG (6) , THIEBAUD EDOUARD (12), VIGARIE PATRICK (16) , YAHIAOUI (17), Z.F.M. (17).

Soit un total de **1285** voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

SAMBRE ET MEUSE (138) à 20:34 (vote 21) , ZOUITEN (9) à 18:58 (vote 6),

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

M.A. - AP 

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR
4. ELECTION D'UN SECRETAIRE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30.06.2017
6. QUITUS AU SYNDIC
7. DESIGNATION DU SYNDIC
8. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC
9. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 10.1 Candidature de M. HOYAU représentant la S.C.I MELANIE DE SAINT MARTIN
 - 10.2 Candidature de Monsieur AMMAR
 - 10.3 Candidature de Madame MBAKAM-DUBILLON
11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.07.2018 AU 30.06.2019
12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.07.2018 AU 30.09.2019
13. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
14. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
15. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
16. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPTEURS DIVISIONNAIRES D'EAU FROIDE TELERELEVES & SOUSCRIPTION D'UN NOUVEAU CONTRAT
17. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES COMPTEURS
18. REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GLOBES BATIMENT B
19. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GLOBES BATIMENT B
20. CONSTITUTION D'UNE PROVISION PERMETTANT LE FINANCEMENT DE GROS TRAVAUX
21. CONSTITUTION D'UNE PROVISION PERMETTANT LE FINANCEMENT DE GROS TRAVAUX
22. MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)
23. ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
24. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE NATIONALES DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
25. VIE DE L'IMMEUBLE

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

M HOYAU représentant la SCI MELANIE DE SAINT MARTIN est élu président de séance.

POUR : 572 sur 572 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 572 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

25 copropriétaires totalisent 572 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

M AMMAR est élu scrutateur.

POUR : 572 sur 572 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 572 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

25 copropriétaires totalisent 572 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

3. ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR

M. PAPALIA est élu scrutateur.

POUR : 572 sur 572 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 572 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

25 copropriétaires totalisent 572 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

4. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Mme DIARRA, représentant le cabinet FONCIA PARIS, est élue secrétaire.

POUR : 572 sur 572 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 572 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

25 copropriétaires totalisent 572 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30.09.2017**

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017.

POUR : 572 sur 572 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 572 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

25 copropriétaires totalisent 572 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6. **QUITUS AU SYNDIC**

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 581 sur 581 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 581 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

26 copropriétaires totalisent 581 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

L'assemblée générale votera ultérieurement les points articles 25.1

9. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.07.2018 AU 30.06.2019**

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 114 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 581 sur 581 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 581 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

26 copropriétaires totalisent 581 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

13. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de MAINTENIR le montant de l'avance de trésorerie.

POUR : 560 sur 581 tantièmes.

CONTRE : 21 sur 581 tantièmes.

LAROIA PRADEEP (21).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

26 copropriétaires totalisent 581 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

14. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Résolution : (Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 750 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 581 sur 2004 tantièmes.

AKO HUBERT (14), AMMAR KHODJA MARC(7), BEN JEMIAA (10), BURESI NINA(19), CAHEN DANIEL (15), CONREUR MARIE FRANCE(19), DENECHERE LUCIE/NIELSEN NICOLA (53), DOUMERG ANNETTE(13), EMATCHOUA (15), FOUQUET PAUL HENRI(7), LA BIQUETIERE MR OREB CHRISTIAN (15), LAROIA PRADEEP(21), LORENTE CHRISTINE (41), MAGRINA DOMINIQUE(6), MBAKAM-DUBILLON (130), MELANIE DE SAINT MARTIN(12), MULARZ REGINE (13), NARDARI ANNE-SOPHIE(27), NOEL JEAN ET MICHELE (13), OSSI DEBORAH(27), PAPALIA ANTHONY (13), PARIENTE HERVE(11), RABHI M""HAMMED (7), RAHBI M""HAMMED(17), URVIAN (47), ZOUITEN(9), .

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

26 copropriétaires totalisent 581 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE – SAUF DE MAJORITE

15. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 581 sur 2004 tantièmes.



AKO HUBERT (14), AMMAR KHODJA MARC(7), BEN JEMIAA (10), BURESI NINA(19), CAHEN DANIEL (15), CONREUR MARIE FRANCE(19), DENECHERE LUCIE/NIELSEN NICOLA (53), DOUMERG ANNETTE(13), EMATCHOUA (15), FOUQUET PAUL HENRI(7), LA BIQUETIERE MR OREB CHRISTIAN (15), LAROIA PRADEEP(21), LORENTE CHRISTINE (41), MAGRINA DOMINIQUE(6), MBAKAM-DUBILLON (130), MELANIE DE SAINT MARTIN(12), MULARZ REGINE (13), NARDARI ANNE-SOPHIE(27), NOEL JEAN ET MICHELE (13), OSSI DEBORAH(27), PAPALIA ANTHONY (13), PARIENTE HERVE(11), RABHI M""HAMMED (7), RAHBI M""HAMMED(17), URVIAN (47), ZOUITEN(9), .

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

26 copropriétaires totalisent 581 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE – FAUTE DE MAJORITE

MA. AP  

16. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPTEURS DIVISIONNAIRES D'EAU FROIDE TELERELEVÉS & SOUSCRIPTION D'UN NOUVEAU CONTRAT

Résolution :

- L'Assemblée Générale décide de faire installer des compteurs divisionnaires d'eau froide télérelevés pour un coût total de 0 euros, selon proposition présentée par l'entreprise ISTA, ou à défaut, par l'entreprise la mieux-disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre du montant voté.
Les compteurs d'eau froide seront relevés fois par an, les copropriétaires devant faciliter l'accès à leurs parties privatives.
L'Assemblée décide de répartir le coût des travaux d'installation en fonction du nombre de compteurs installés dans chaque appartement, et celui de l'entretien en clé « CHARGES INDIVIDUELLES ».
L'assemblée générale décide de répartir les charges d'eau froide selon consommations relevées aux compteurs.
En cas d'absence de relevé de compteurs, la participation du lot concerné, sous forme d'avance sur consommation, sera égale un forfait de 100. m³/an.
Pour l'exploitation des relevés de compteurs et la répartition des dépenses, le Syndic percevra une rémunération selon bases contractuelles.

L'assemblée 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 de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 560 sur 581 tantièmes.

CONTRE : 21 sur 581 tantièmes.

LAROIA PRADEEP (21).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

26 copropriétaires totalisent 581 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

17. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES COMPTEURS

Résolution :

Dans le cadre des travaux de remplacement des compteurs l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit : Indiquez le % ainsi que le montant TTC correspondant.

- 3 % TTC du montant HT des travaux au titre de la gestion financière, administrative et comptable
- 3,6 % TTC du montant HT des travaux au titre du suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'œuvre, gestion de l'appel d'offres, interface conseil syndical/entreprise, visite sur place, relances diverses, assistance à la réception des travaux).

SANS OBJET

18. REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GLOBES – ECLAIRAGE LED AU BATIMENT B

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT DES GLOBES LED AU BATIMENT B, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 35000euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT B » et financer ces travaux via le budget courant.

L'Assemblée 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 seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 354 sur 375 tantièmes.

CONTRE : 21 sur 375 tantièmes.

LAROLA PRADEEP (21).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 375 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

19. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GLOBES – ECLAIRAGE LED AU BATIMENT B

Résolution :

Dans le cadre des travaux de REMPLACEMENT DES GLOBES – LED AU BATIMENT B l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :

- 2.99 + 3.58% du montant HT des travaux, soit un montant de euros TTC.

SANS OBJET



20. CONSTITUTION D'UNE PROVISION PERMETTANT LE FINANCEMENT DE GROS TRAVAUX – BAT A

Résolution :

L'Assemblée Générale décide du vote d'une provision permettant l'exécution de gros travaux. L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 20000euros TTC, auquel il convient d'inclure le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.02.2018 pour 25 %.
- Le 01.03.2018 pour 25 %.
- Le 01.05.2018 pour 25 %.
- Le 01.06.2018 pour 25 %.

M.A. AP  

Mandat est donné au conseil syndical quant à la validation des devis.

L'Assemblée 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 seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 206 sur 206 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 206 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

21. CONSTITUTION D'UNE PROVISION PERMETTANT LE FINANCEMENT DE GROS TRAVAUX – BAT B

Résolution :

L'Assemblée Générale décide du vote d'une provision permettant l'exécution de gros travaux. L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 32000euros TTC, auquel il convient d'inclure le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT B », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.02.2018 pour 25 %.
- Le 01.03.2018 pour 25 %.
- Le 01.05.2018 pour 25 %.
- Le 01.06.2018 pour 25 %.

Mandat est donné au conseil syndical quant à la validation des devis.

L'Assemblée 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 seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 354 sur 375 tantièmes.

CONTRE : 21 sur 375 tantièmes.

LAROLA PRADEEP (21).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 375 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

REMISE DU POUVOIR DE LA SCI SAMBRE ET MEUSE

NA . AR

22. **MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)**

Résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat à la société de courtage en énergie PROWEN aux fins :

- d'intégrer le(s) Point(s) de Livraison d'Electricité de ses installations collectives dont la puissance souscrite est inférieure ou égale à trente six kilovolt-ampère (36 kVA) dans le référencement mis en place avec DIRECT ENERGIE ;
- de conclure et signer en son nom et pour son compte le(s) Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité correspondant(s) ;
- de mettre en place pour l'exécution de ce(s) Contrat(s) d'Approvisionnement un mandat de prélèvement SEPA ;
- d'intervenir auprès du gestionnaire du réseau de distribution pour obtenir les Données Techniques du ou des Point(s) de Livraison concernés.

Le mandat donné à PROWEN prendra fin au plus tard le 31 juillet 2021.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage PROWEN est filiale de FONCIA Groupe au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à signer la convention de mandat en approvisionnement en électricité jointe à la convocation.

Il est précisé, à titre d'information, que la mission de courtage exercée par PROWEN fera l'objet d'une rémunération payée par le fournisseur d'électricité et détaillée dans la convention de mandat.

POUR : 698 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 21 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 698 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 21 sur 719 tantièmes.

LAROLA PRADEEP (21).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

MA . AP

23. ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'assemblées générales :

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015)

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
- **Economique** : l'envoi est facturé 0,31 € TTC par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est généralement supérieur à 5 € TTC.
- **Ecologique** : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Dès 2017, la souscription sera possible directement sur Myfoncia.fr.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

- | | |
|------------------|-----------------------|
| ➤ NARDARI | ➤ RAHBI M'HAMMED |
| ➤ DENECHERE | ➤ SCI SAMBRE ET MEUSE |
| ➤ BEN JEMIAA | ➤ BURESI |
| ➤ RAHBI M'HAMMED | |

24. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE NATIONALES DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police nationale ou la gendarmerie nationale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

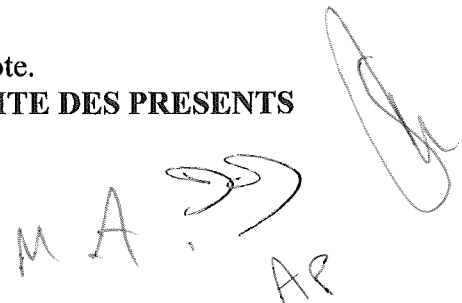
CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

M A .
AR



7. DESIGNATION DU SYNDIC

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA PARIS, dont le siège social est 14 RUE LE PELETIER CS 90 101 75427 PARIS CEDEX 09 en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 11.12.2017 jusqu'au 31.03.2019. L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

8. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA PARIS.

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

MA
AR

10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

10.1 Candidature de M. HOYAU représentant la S.C.I MELANIE DE SAINT MARTIN

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

10.2 Candidature de Monsieur AMMAR (bat B)

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

MA AP

10.3 Candidature de Madame MBAKAM-DUBILLON (bat B)

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

10.4 Candidature de Madame LORENTE Christine (BAT A)

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

M A - AP



10.4 Candidature de Monsieur VIALE représentant la sci URVIAN (Bat A)

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.07.2018 AU 30.09.2019

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01.07.2018 au 30.06.2019 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 719 sur 2004 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 2004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 719 sur 719 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 719 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 719 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the initials 'M A' and 'AR'.

25. VIE DE L'IMMEUBLE

• RAPPEL RELATIF AUX RESPECT DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes doivent rester disponibles pour tous, elles ne seront pas encombrées d'objets divers, nul ne peut se les approprier, même provisoirement. Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules, les paliers, escaliers, couloirs, cour ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Le bruit devra être parfaitement maîtrisé, le tapage nocturne rigoureusement interdit. Si, à titre exceptionnel, vous souhaitez donner une réception chez vous, avertissez vos voisins et assurez-vous qu'ils en acceptent la gêne.

• RAPPEL RELATIF A L'ENTRETIEN DE VOS INSTALLATIONS PRIVATIVES

FUITES : Il est important de veiller à ce que vos travaux en pièces humides soient exécutés dans les règles de l'art, il est donc indispensable de veiller à :

- L'Étanchéité de vos pièces d'eau
- Carrelage et joints en bon état
- Les travaux doivent être réalisés sur une résine étanche.
- Les travaux en salle d'eau doivent être réalisés sur un cuvelage étanche

• REGLE EN MATIERE DE TRAVAUX

Nous vous rappelons que la vie en communauté nécessite l'existence de quelques règles qu'il convient de respecter notamment en ce qui concerne vos travaux touchant aux parties communes, à savoir :

- Il est interdit de porter atteinte à la stabilité de l'immeuble ou à son aspect extérieur.
- Tout travaux affectant les parties communes, nécessite donc une autorisation en assemblée générale, à risque sinon de devoir subir la remise en état postérieure de ceux-ci.

Ceci pour la bonne tenue de la copropriété et pour ne pas porter atteinte au droit des autres copropriétaires. A noter, certains travaux peuvent aussi faire l'objet d'une demande auprès de votre mairie.

• VOTRE ESPACE CLIENT MY FONCIA : UN COMPTE IMMOBILIER EN LIGNE

- accéder à votre espace personnel, où que vous soyez, **7j/7 et 24h/24**,
- consulter et archiver vos **documents comptables** et administratifs,
- découvrir de nombreuses **informations pratiques** ainsi que des articles sur l'actualité de l'immobilier,
- effectuer, le cas échéant, vos **règlements en ligne, en toute sécurité**.


M A.
AR

- **RAPPEL RELATIF AUX DETECTEURS DE FUMEE OBLIGATOIRES EN PARTIES PRIVATIVES**

Afin de prévenir les risques d'incendie, tous les logements devront être équipés d'au moins un détecteur de fumée normalisé au plus tard le 8 mars 2015.

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 a rendu obligatoire l'installation dans tous les lieux d'habitation, au plus tard le 8 mars 2015, d'un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-286, publiée le 24 mars 2014, a précisé les obligations respectives des propriétaires et des occupants des logements :

- Obligation d'installation inscrite au préci Mairie (bailleur ou occupant) du logement.
Dans le cas d'un logement loué, le bailleur peut fournir lui-même un détecteur à son locataire ou lui rembourser l'achat du dispositif. Le bailleur doit en outre s'assurer, à partir du 8 mars 2015, du bon fonctionnement du détecteur lors du rétablissement de l'état des lieux d'entrée.
- Il appartient à l'occupant du logement (propriétaire ou locataire) de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de l'équipement, et de procéder à son renouvellement, si nécessaire.

- **DEMANDE D'INSCRIPTION DE POINT A L'ODRE DU JOUR**

- Il est rappelé ci-dessous les modalités relatives à l'inscription de point à l'ordre du jour :
 - Sur le principe, tout copropriétaire peut demander qu'une résolution soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.
 - Il faut toutefois respecter les formalités inscrites à ce sujet dans la loi, et plus précisément dans le décret de 1967 pris pour application de la loi du 10 juillet 1965.
 - "A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante."
 - Donc si vous souhaitez voir une question mise à l'ordre du jour, il est vivement conseillé d'agir au plus vite.

- **ALUR / COMPTE SEPARÉ**

La loi de juillet 1965 ainsi que la loi ALUR dispose que sauf exception, le syndic sera tenu d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires sur lequel seront versées, sans délai, toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Il faudra à terme, prévoir deux comptes bancaires différents dans toutes les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 5 ans :

- Un compte bancaire de fonctionnement, destiné à recevoir les fonds courants de la copropriété.
- Un compte bancaire de placement, obligatoirement séparé, destiné à recevoir les cotisations au fonds de travaux obligatoire.

Le syndic tient à faire un rappel sur le fonctionnement des appels de fonds.

- ***Appels de fonds : définition***

Les appels de fonds appelés également appels de provisions sont émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget voté pour chaque exercice.

- ***Appels de fonds : exigibilité***

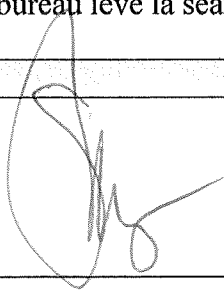
Ces appels de fonds sont exigibles le premier jour de chaque trimestre soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965). Ces appels sont payables à réception.

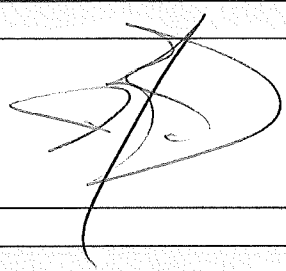
- ***Appels de fonds : mode de règlement***

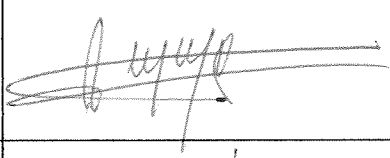
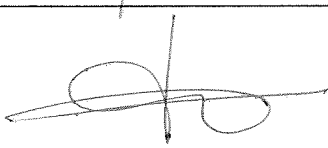
Ces appels de fonds peuvent être réglés par chèque, par prélèvements mensuels ou trimestriels, par prélèvement à la demande. **IL N'EST PAS POSSIBLE DE PAYER PAR CARTE BANCAIRE. Nous vous invitons à régler vos charges facilement avec le prélèvement automatique ou à la demande depuis l'onglet E-paiement.**

M.A. AR

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 21h30.

Le Président	
M HOYAU représentant la S.C.I MELANIE DE SAINT MARTIN	

Le Secrétaire	
Madame DIARRA	

Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur AMMAR	
Monsieur PAPALIA	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2


"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."

M.A. 
AR