

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀  
Du 20. 11. 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt novembre à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

207 RUE LA FAYETTE  
75010 PARIS

se sont réunis FONCIA PARIS  
9 RUE CHAUCHAT  
SALLE DU CONSEIL  
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 **29** copropriétaires représentant **806** 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 :

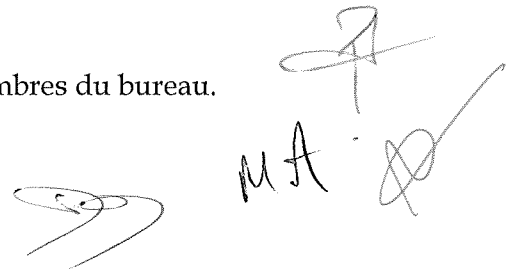
ADIMMO (7) , ALLARY GERARD (10), ANKRI-AVY JEAN-MARIE (8) , ANSUTI (13), AZZI MOHAND (16) , BARUSTA JULIE/KONDARJIAN PASCA (18), BELMOKHTAR SADOK (14) , BEN JEMIAA (10), BERNARD LAURENT (12) , BERTRAND NICOLAS & CAROLINE (12), BIRMAN MAURICE (23) , BOUAZZA BOUKSAIM (13), BRAOUEZEC ELISE (15) , CALMELS BRUNO (19), CARVILLE MATHIAS (33) , CHALLAH (17), CHANTRAINE FLORENTE & SANGERTA (12) , COCHONOT (11), COHEN DAISY (16) , COLARD JEAN-MAX (11), COUQUE LAURENCE (15) , DAMMOUCHE ABDERRAHMANE (13), DAVILA SAMY (14) , DILLI ERGUN (13), DJERROUD BOUSSAAD (14) , DSF (17), DU 207 RUE LAFAYETTE (19) , EL AZZAOUI OMAR (12), EL GRABLI ARI (14) , ERET""S 26 (14), FAVA MADELAINE (32) , FERRI (14), FROMENTOUX MICHAEL IRENEE (17) , GIRAUD FRANCOIS (15), JADE / M.DELHAVI (14) , JAMAL (32), JOVANOVIC SACHA (15) , KALAA LAZHAR (35), KELI TAYEB (14) , KETTAF SALAH EDDINE (13), LA BIQUETIERE MR OREB CHRISTIAN (15) , LAMOUREUX (23), LAURE FREDERIQUE (14) , LAURE NEE FICHEUX FREDERIQUE (15), LESOURD ARNAUD (15) , LORENTE CHRISTINE (41), MAJ (12) , MARGULIES MICHAEL (10), MULARZ REGINE (13) , NGUYEN KIM THU (108), NOLLET FREDERIC (17) , OHANA FREDERIC (17), OSTONI LAURA/GOUJON OLIVIER (12) , PAGANINI MARCOS (19), PARIENTE HERVE (11) , PERRET DU CRAY EDOUARD & GAUTIER (11), PRAGASSAM EMILE (13) , QUIQUEMPOIS (8), RATANASAVANH KATEL (20) , ST GERMAIN RENE (12), TAILLADE TANCREDE/RAVDAT P. (31) , TERRALUNA (11), THEPNOTHY OU KONG (6) , THIEBAUD EDOUARD (12), VIGARIE PATRICK (16) , YAHIAOUI (17), Z.F.M. (17) , ZOUTEN (9) , .

Soit un total de **1161** voix.

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

COUSIN LUCILE (37) à 19:27 (vote 5)

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



## ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR**
3. **ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR**
4. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30.06.2018**
6. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
7. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
  - 7.1 Candidature de S.C.I MELANIE DE SAINT MARTIN MR HOYAU
  - 7.2 Candidature de Monsieur AMMAR
  - 7.3 Candidature de Madame MBAKAM-DUBILLON
  - 7.4 Candidature de Madame LORENTE
  - 7.5 Candidature de Monsieur VIALE
  - 7.6 Candidature de .....
8. **DESIGNATION DU SYNDIC**
9. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
10. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.07.2019 AU 30.06.2020**
12. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.07.2019 AU 30.06.2020**
13. **POINT RELATIF AU RECOUVREMENT DE CHARGES**
14. **REALISATION DE TRAVAUX DE DEPOSE DES FILS D'ANTENNE BATIMENT B**
15. **REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES FENETRES PARTIES COMMUNES AU BATIMENT A**
16. **HONORAIRES SUR TRAVAUX**
17. **A LA DEMANDE DE M JANDIN (PROPIETAIRE DU LOT 23), AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE LANCER UNE CONSULTATION POUR REALISER UNE ETUDE DE CREATION D'UN ASCENSEUR BATIMENT A**



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'MA'.

18. A LA DEMANDE DE M AMMAR KHODJA (PROPRIETAIRE DU LOT 46) ACQUISITION COMBLE 6EME ETAGE BATIMENT B PARTIE GAUCHE VUE DU COULOIR EN DESSOUS DE LA FENETRE DE TOIT AU PRIX DE 1200 €
19. A LA DEMANDE DE M AMMAR KHODJA (PROPRIETAIRE DU LOT 46) EN CAS D'INSUFFISANCE MAJORITE : JOUISSANCE PRIVATIVE DE CETTE MEME PARTIE EN ECHANGE DE LA MISE EN SECURITE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE BATIMENT A E T SECURISATION DEPARTS BATIMENT B
20. DEMANDE DE M AMMAR KHODJA (PROPRIETAIRE DU LOT 46) POUR LA JOUISSANCE PRIVATIVE DE L'ANCIENNE FOSSE SEPTIQUE EN CAVE B EN ECHANGE DE LA MISE EN SECURITE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE B ET DE LA SEPARATION DES APPAREILS DE COUPURE ET DE PROTECTION DES PARTIES COMMUNES ET DE LA LOGE GARDIENNE
21. A LA DEMANDE DE MME CHRISTINE LORENTE (PROPRIETAIRE DU LOT 35) ACQUISITION D'UN WC COMMUN DU 5EME ETAGE DU BATIMENT A POUR 1100€
22. A LA DEMANDE DE MME CHRISTINE LORENTE (PROPRIETAIRE DU LOT 35) EN CAS D'INSUFFISANCE DE MAJORITE DEMANDE DE JOUISSANCE PRIVATIVE D'UN WC COMMUN DU 5EME ETAGE DU BATIMENT A EN ECHANGE DU REMPLACEMENT DU POINT LUMINEUX DU HALL A ET DES RETOUCHES DE PEINTURE DU BATIMENT A
23. AUTORISATION A DONNER A MME LORENTE (PROPRIETAIRE DU LOT 35) D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE CREATION D'UNE VENTILLATION DONNANT SUR LA FACADE SUR RUE - APPARTEMENT DU 5EME ETAGE BATIMENT A
24. RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE
25. A LA DEMANDE DE M HOYAU DEMANDE DE PRISE EN CHARGE DE FRAIS D'AVOCAT ENGAGES DANS LE CADRE DU LITIGE RELATIF AUX INSTALLATIONS FRIGORIFIQUE DU LOT N°2



M.A.

26. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DU PROPRIETAIRE DU LOCAL RDC -LOT 2 ACTUELLEMENT OCCUPE PAR UNE PIZZERIA**
27. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE LA SCI MBAKAM DUBILLON – PROPRIETAIRE DES LOTS 57 – 58 – 144 ET 162**
28. **AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE NATIONALES DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**
29. **ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES**
30. **VIE DE L'IMMEUBLE**

Handwritten signature and initials, possibly 'M.A.R.' with a flourish below it.

# RÉSOLUTIONS

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

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

M AMMAR est élu président de séance.

**POUR** : 806 sur 806 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 806 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 806 tantièmes au moment du vote.

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

## 2. ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR

M VIALE SCI URVIAN est élu scrutateur.

**POUR** : 806 sur 806 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 806 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 806 tantièmes au moment du vote.

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

## 3. ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR

MME NARDARI est élu scrutateur.

**POUR** : 806 sur 806 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 806 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 806 tantièmes au moment du vote.

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

## 4. ELECTION D'UN SECRETAIRE

MME Diko DIARRA, représentant le cabinet FONCIA PARIS, est élu(e) secrétaire.

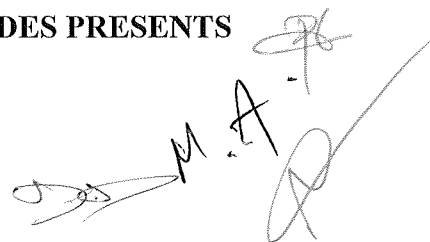
**POUR** : 806 sur 806 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 806 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 806 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 30.06.2018**

**Résolution:**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2017 au 30/06/2018.

**POUR** : 806 sur 806 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 806 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 806 tantièmes au moment du vote.

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

6. **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

7. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

**Résolution:**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

7.1 **Candidature de S.C.I MELANIE DE SAINT MARTIN MR HOYAU**

**POUR** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

M.A.   
  


## 7.2 Candidature de Monsieur AMMAR

**POUR** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

## 7.3 Candidature de Madame MBAKAM-DUBILLON

**POUR** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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



#### 7.4 Candidature de Madame LORENTE

**POUR** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

#### 7.5 Candidature de Monsieur VIALE

**POUR** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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



## 7.6 Candidature de Monsieur NIELSEN

**POUR** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

## 8. 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 20/11/2018 jusqu'au 30.03.2020 .

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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



## 9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

### Résolution:

(Hors application de l'article 18, 3<sup>ème</sup> 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** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

## 10. 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** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

MA  
[Signature]

**11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.07.2019 AU 30.06.2020**

**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<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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 01.07.2019 AU 30.06.2020**

**Résolution:**

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du **01.07.2019 AU 30.06.2020** 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** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

**13. POINT RELATIF AU RECOUVREMENT DE CHARGES**

L'assemblée générale prend acte.

**14. REALISATION DE TRAVAUX DE DEPOSE DES FILS D'ANTENNE BATIMENT B**

**Résolution:**

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des TRAVAUX DE DEPOSE DES FILS D'ANTENNE BATIMENT B, selon le descriptif joint à la convocation.

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

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

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** : 160 sur 395 tantièmes.

*AKO HUBERT (14), BURESI NINA(19), CARTEAU ALEXANDRE/BARANES H. (12), CLAVIER JEROME(8), CONREUR MARIE FRANCE (19), EMATCHOUA(15), FOUQUET PAUL HENRI (7), JANDIN BERNARD(1), MELANIE DE SAINT MARTIN (12), RABHI M""HAMMED(7), RAHBI M""HAMMED (17), RIZK NAHED/LEFIOT ALEXANDRE(8), TANG TSUNG-CHIEN (21).*

**CONTRE** : 235 sur 395 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 395 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

**15. REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES FENETRES PARTIES COMMUNES AU BATIMENT A**

**Résolution:**

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES FENETRES PARTIES COMMUNES AU BATIMENT A, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise *BATI\**, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de *7412 € TTC.*

\*SERVICES

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

- Le 01.03.2019 pour 100 %.

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** : 407 sur 448 tantièmes.

**CONTRE** : 41 sur 448 tantièmes.

*GORIN DE PONSAY AXELLE (27), HOCKING TADRINA(14), .*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 448 tantièmes au moment du vote.

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

## 16. HONORAIRES SUR TRAVAUX

### Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3.5 % du montant HT des travaux.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

**POUR** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

## 17. A LA DEMANDE DE M JANDIN (PROPIETAIRE DU LOT 23), AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE LANCER UNE CONSULTATION POUR REALISER UNE ETUDE DE CREATION D'UN ASCENSEUR BATIMENT A

### Résolution:

L'Assemblée générale autorise le syndic à engager une recherche de professionnels (ascensoriste, bureau d'étude spécialisé...) en vue d'établir une proposition / étude dans le cadre d'un projet de création d'ascenseur BATIMENT A.

**POUR** : 131 sur 448 tantièmes.

*AMMAR KHODJA MARC (7), DOUMERG ANNETTE(13), GORIN DE PONSAY AXELLE (27), JANDIN BERNARD(46), MAGRINA DOMINIQUE (6), THAMMAVONGSENG PHONEPHANPHILOUN(32), .*

**CONTRE** : 317 sur 448 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 448 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 18. A LA DEMANDE DE M AMMAR KHODJA (PROPRIETAIRE DU LOT 46) ACQUISITION COMBLE 6EME ETAGE BATIMENT B PARTIE GAUCHE VUE DU COULOIR EN DESSOUS DE LA FENETRE DE TOIT AU PRIX DE 1200 €

Demande d'acquisition comble 6<sup>ème</sup> étage partie gauche vue du couloir en dessous de la fenêtre de toit au prix de 1200€ (tous frais d'acquisition à ma charge).

### Résolution:

L'Assemblée Générale décide de :

- Céder à M. AMMAR KHODJA, moyennant un prix minimum de 1200 euros net vendeur, la partie commune suivante (COMBLE 6<sup>EME</sup> ETAGE PARTIE



GAUCHE VUE DU COULOIR EN DESSOUS DE LA FENETRE DE TOIT), correspondant à un futur du règlement de copropriété à déterminer.

- Le copropriétaire demandeur assumera tous les frais liés à cette opération (géomètre, notaire, publication.....)
- Le projet modificatif au règlement de copropriété devra être voté lors d'une prochaine AG.

**POUR** : 523 sur 2004 tantièmes. Soit 23 copropriétaires sur 98.

*AKO HUBERT (14), AMMAR KHODJA MARC(7), BURESI NINA (19), CAHEN DANIEL(15), CLAVIER JEROME (8), CONREUR MARIE FRANCE(19), COUSIN LUCILE (37), DOUMERG ANNETTE(13), EMATCHOUA (15), FOUQUET PAUL HENRI(7), GORIN DE PONSAY AXELLE (27), HOCKING TADRINA(14), JANDIN BERNARD (47), MAGRINA DOMINIQUE(6), MELANIE DE SAINT MARTIN (12), NOEL JEAN ET MICHELE(13), RABHI M""HAMMED (7), RAHBI M""HAMMED(17), REHABAIL (27), RIZK NAHED/LEFIOT ALEXANDRE(8), SAMBRE ET MEUSE (138), TANG TSUNG-CHIEN(21), THAMMAVONGSENG PHONEPHANEPHILOUN (32).*

**CONTRE** : 320 sur 2004 tantièmes. Soit 7 copropriétaires sur 98.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

**19. A LA DEMANDE DE M AMMAR KHODJA (PROPRIETAIRE DU LOT 46) EN CAS D'INSUFFISANCE MAJORITE : JOUISSANCE PRIVATIVE DE CETTE MEME PARTIE EN ECHANGE DE LA MISE EN SECURITE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE BATIMENT A E T SECURISATION DEPARTS BATIMENT B**

Demande en cas d'insuffisance majorité : jouissance privative de cette même partie en échange de la mise en sécurité de l'installation électrique Bâtiment A et sécurisation départs bâtiment B

**Résolution :**

En cas d'insuffisance majorité l'assemblée générale accorde la jouissance privative des COMBLE 6EME ETAGE BATIMENT B PARTIE GAUCHE VUE DU COULOIR EN DESSOUS DE LA FENETRE DE TOIT à M AMMAR KHODJA (propriétaire du lot 46) en échange de la mise en sécurité de l'installation électrique Bâtiment A et sécurisation départs bâtiment B (réalisé par une entreprise pleinement assuré). Les justificatifs seront fournis au syndic.

**POUR** : 802 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 41 sur 2004 tantièmes.


**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 802 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 41 sur 843 tantièmes.

*HOCKING TADRINA (14), REHABAIL(27), .*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

**20. DEMANDE DE M AMMAR KHODJA (PROPRIETAIRE DU LOT 46) POUR LA JOUISSANCE PRIVATIVE DE L'ANCIENNE FOSSE SEPTIQUE EN CAVE B EN ECHANGE DE LA MISE EN SECURITE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE B ET DE LA SEPARATION DES APPAREILS DE COUPURE ET DE PROTECTION DES PARTIES COMMUNES ET DE LA LOGE GARDIENNE**

**Résolution:**

L'Assemblée Générale accorde la jouissance privative de l'ancienne fosse septique en cave du bâtiment B à M AMMAR KHODJA (propriétaire du lot 46) en échange de la mise en sécurité de l'installation électrique B et de la séparation des appareils de coupure et de protection des parties communes et de la loge gardienne. (réalisé par une entreprise pleinement assuré). Les justificatifs seront fournis au syndic.

**POUR** : 797 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 46 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 797 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 46 sur 843 tantièmes.

*CONREUR MARIE FRANCE (19), REHABAIL(27), .*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

21. A LA DEMANDE DE MME CHRISTINE LORENTE (PROPRIETAIRE DU LOT 35) ACQUISITION D'UN WC COMMUN DU 5EME ETAGE DU BATIMENT A POUR POUR 1100€

**Résolution:**

L'Assemblée Générale décide de :

- Céder, moyennant un prix minimum de 1100 euros net vendeur, la partie commune suivante (WC DU 5<sup>EME</sup> ETAGE BATIMENT A), correspondant à un futur du règlement de copropriété à déterminer.
- Le copropriétaire demandeur assumera tous les frais liés à cette opération (géomètre, notaire, publication.....)
- Le projet modificatif au règlement de copropriété devra être voté lors d'une prochaine AG.

**POUR** : 506 sur 2004 tantièmes. Soit 22 copropriétaires sur 98.

*AKO HUBERT (14), AMMAR KHODJA MARC(7), BURESI NINA (19), CAHEN DANIEL(15), CLAVIER JEROME (8), CONREUR MARIE FRANCE(19), COUSIN LUCILE (37), DOUMERG ANNETTE(13), EMATCHOUA (15), FOUQUET PAUL HENRI(7), JANDIN BERNARD (47), MAGRINA DOMINIQUE(6), MELANIE DE SAINT MARTIN (12), NOEL JEAN ET MICHELE(13), QIU WUJIE (24), RABHI M""HAMMED(7), RAHBI M""HAMMED (17), REHABAIL(27), RIZK NAHED/LEFIOT ALEXANDRE (8), SAMBRE ET MEUSE(138), TANG TSUNG-CHIEN (21), THAMMAVONGSENG PHONEPHANEPHILOUN(32), .*

**CONTRE** : 337 sur 2004 tantièmes. Soit 8 copropriétaires sur 98.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

22. A LA DEMANDE DE MME CHRISTINE LORENTE (PROPRIETAIRE DU LOT 35) EN CAS D'INSUFFISANCE DE MAJORITE DEMANDE DE JOUISSANCE PRIVATIVE D'UN WC COMMUN DU 5EME ETAGE DU BATIMENT A EN ECHANGE DU REMPLACEMENT DU POINT LUMINEUX DU HALL A ET DES RETOUCHES DE PEINTURE DU BATIMENT A

**Résolution:**

En cas d'insuffisance majorité, l'Assemblée Générale décide d'accorder la jouissance privative du WC du 5eme étage du bâtiment A à Mme LORENTE (Propriétaire du lot 35), en échange du remplacement du point lumineux du hall A et des retouches de peinture du bâtiment A.

**POUR** : 422 sur 2004 tantièmes.

*AMMAR KHODJA MARC (7), CARTEAU ALEXANDRE/BARANES H.(12), CLAVIER JEROME (8), CONREUR MARIE FRANCE(19), COUSIN LUCILE (37), DOUMERG ANNETTE(13), EMATCHOUA (15), FOUQUET PAUL HENRI(7), JANDIN BERNARD (47), MAGRINA DOMINIQUE(6), MELANIE DE SAINT MARTIN (12), QIU WUJIE(24), RABHI M""HAMMED (7), RAHBI M""HAMMED(17), SAMBRE ET MEUSE (138), TANG TSUNG-CHIEN(21), THAMMAVONGSENG PHONEPHANEPHILOUN (32).*

**CONTRE** : 421 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**



**23. AUTORISATION A DONNER A MME LORENTE (PROPRIETAIRE DU LOT 35) D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE CREATION D'UNE VENTILLATION DONNANT SUR LA FACADE SUR RUE - APPARTEMENT DU 5EME ETAGE BATIMENT A**

**Résolution:**

L'Assemblée Générale autorise Mme LORENTE à effectuer, à ses frais exclusifs, les TRAVAUX DE CREATION D'UNE VENTILLATION DONNANT SUR LA FACADE SUR RUE - APPARTEMENT DU 5EME ETAGE BATIMENT A, affectant qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Dans la limite d'un trou au diamètre de 200
- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**POUR** : 775 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 68 tantièmes.

*GORIN DE PONSAY AXELLE (27), HOCKING TADRINA(14), REHABAIL (27).*

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 775 sur 775 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 775 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 68 tantièmes.

*GORIN DE PONSAY AXELLE (27), HOCKING TADRINA(14), REHABAIL (27).*

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

**24. RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE**

Etre copropriétaire, c'est être responsable, les droits de chacun s'arrêtent là où commencent les droits des autres.

Pour profiter pleinement et harmonieusement de son appartement, il faut éviter de se comporter comme le seul occupant de l'immeuble.

Ainsi :

- Il ne sera pas étendu de linge aux fenêtres ou sur le balcon.

- Les balcons, éléments contribuant à l'esthétique de la façade, ne devront pas être encombrés d'objets hétéroclites et disgracieux (cartons, bicyclettes, mobylettes, placards, etc...). Une décoration florale est, bien entendu, permise, à condition de respecter la charge que peut supporter le balcon, d'être entretenue et ne pas envahir la façade et les balcons voisins.
- Les antennes doivent, de préférence, être installées collectivement, même les antennes paraboliques dont l'installation doit suivre les prescriptions, soit du règlement de copropriété, soit celles de l'assemblée générale.
- Les animaux domestiques sont tolérés, à la condition de ne pas gêner le voisinage, tant par le bruit que par les traces qu'ils peuvent laisser lors de leur passage dans les 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.**
- **Le bruit devra être parfaitement maîtrisé, le tapage nocturne rigoureusement interdit (voir règlement de copropriété ou se référer aux horaires définis par arrêté municipal, ou selon l'usage local).**
- Si, à titre exceptionnel, vous souhaitez donner une réception chez vous, avertissez vos voisins et assurez-vous qu'ils en acceptent la gêne.

**25. A LA DEMANDE DE M HOYAU DEMANDE DE PRISE EN CHARGE DE FRAIS D'AVOCAT ENGAGES DANS LE CADRE DU LITIGE RELATIF AUX INSTALLATIONS FRIGORIFIQUE DU LOT N°2**

Le 22 octobre 2017, les exploitants des lots 2 (pizzeria) ont installé dans le lot 53 (cave BAT A) un groupe frigorifique. Le 11 juillet 2018 ils ont installé dans la cave un second moteur plus puissant. Voir lettre explicative. Ceci a été fait sans l'accord de la propriétaire des locaux, ni des copropriétaires. Les conséquences sont : un bruit de 70 décibels dans la cave, une élévation de la température de 30° à 40° Celsius, un risque de détérioration des installations électriques. Dans la loge de la gardienne un bruit permanent nuit et jour de 50 décibels, qui oblige la gardienne à dormir avec des protections auditives genres boules quiès. Cela génère un risque pour sa santé.

Malgré toutes les tentatives de conciliation amiable, notamment par Madame DIARRA (syndic) le 11 septembre 18, rien n'a été fait. Ils restent sur leur position.

Compte tenu de l'urgence de la situation, Monsieur Hoyau a engagé une procédure judiciaire en lieu et place des copropriétaires. Avocat Maître Sanson spécialiste des nuisances anormales de voisinage

Par ailleurs des travaux de séparant le sous-sol de la pizzeria (lot N°2) et du sous-sol de la Rose rouge (lot N°1) auraient été réalisés. A savoir une tranché pour encastré une gaine du système d'extraction d'air dans un mur de soutènement.

**Résolution:**

L'Assemblée Générale demande la dépose pure et simple de toutes les installations frigorifiques. Ils dédommageront Monsieur Hoyau des frais d'avocat engagés. (environ 2000€)

**POUR** : 750 sur 804 tantièmes.

**CONTRE** : 54 sur 804 tantièmes.

*GORIN DE PONSAY AXELLE (27), REHABAIL(27), .*

**ABSTENTIONS** : 39 tantièmes.

*CARTEAU ALEXANDRE/BARANES H. (12), HOCKING TADRINA(14), NOEL JEAN ET MICHELE (13).*

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

26. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DU PROPRIETAIRE DU LOCAL RDC - LOT 2 ACTUELLEMENT OCCUPE PAR UNE PIZZERIA**

**Résolution:**

L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre du propriétaire du lot N°2 pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant: NUISSANCES SONORES ET REALISATION DE TRAVAUX IMPACTANTS LES PARTIES COMMUNES SANS AUTORISATION.

L'assemblée fixe le montant de la provision à 3000 euros, prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles, autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES générales », aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- Le 01.12.2018 pour 100 %.

**POUR** : 775 sur 802 tantièmes.

**CONTRE** : 27 sur 802 tantièmes.

*GORIN DE PONSAY AXELLE (27).*

**ABSTENTIONS** : 41 tantièmes.

*HOCKING TADRINA (14), REHABAIL(27), .*

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

27. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE LA SCI MBAKAM DUBILLON – PROPRIETAIRE DES LOTS 57 – 58 – 144 ET 162**

**Résolution :**

L'Assemblée Générale demande une remise en état de la part de la SCI SCI MBAKAM-DUBILLON PROPRIETAIRE DES LOTS 57 ; 58 ; 144 ET 162 a défaut,

L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de LA SCI MBAKAM-DUBILLON PROPRIETAIRE DES LOTS 57 ; 58 ; 144 ET 162 pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant: NUISSANCES SONORES ET REALISATION DE TRAVAUX IMPACTANTS LES PARTIES COMMUNES SANS AUTORISATION.

L'assemblée fixe le montant de la provision à euros, prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles, autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

**POUR** : 0 sur 804 tantièmes.

**CONTRE** : 804 sur 804 tantièmes.


**ABSTENTIONS** : 39 tantièmes.

*MELANIE DE SAINT MARTIN (12), REHABAIL(27), .*

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

Madame MBAKAM précise qu'un programmeur sera installé par la société BATI SERVICES dès le mois de décembre 2018. Madame MBAKAM précise que la société BATI SERVICES va intervenir dès le mois de décembre 2018 pour le traitement du problème de coulure d'eau émanant de son local et impactant le sol de la cour.



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

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**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** : 843 sur 2004 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2004 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 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** : 843 sur 843 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 843 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 843 tantièmes au moment du vote.

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

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

Majorité nécessaire : Sans Vote

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 moins d'1 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros.
- **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.

Les copropriétaires ayant souscrit au e-recommandé :

- EMATCHOUA
- ~~MBAKAM DUBILLON~~

## 30. 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 couvage 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.**

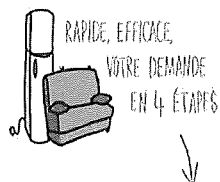


- **ENCOMBRANTS**

<http://www.paris.fr/proprete#enlevement-d-un-objet-encombrant> 7

**La Ville de Paris vous propose de prendre des rendez-vous d'enlèvement d'encombrants le jour même, du lundi au samedi.**

**POUR CELA, IL VOUS SUFFIT DE COMPLÉTER LE FORMULAIRE EN LIGNE**

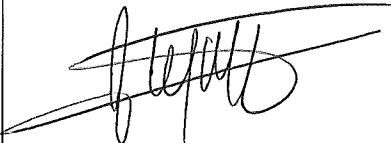
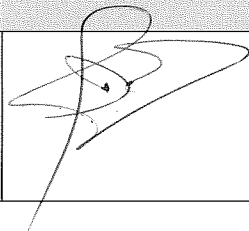
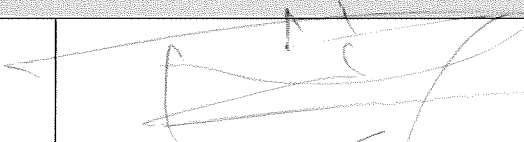
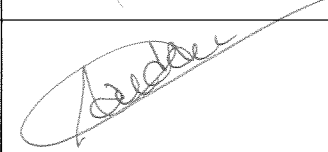


- Choix du lieu
- Choix de la date
- Choix des objets à déposer
- Validation du récapitulatif de votre demande

**OU EN APPELANT LE 3975**

MA.   


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 23h17.

<b>Le Président</b>	
Monsieur AMMAR KHODJA	
<b>Le Secrétaire</b>	
Madame DIARRA	
<b>Le(s) scrutateur(s)</b>	
S.C.I URVIAN	
MME NARDARI	

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 matière 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."