

SOCIETE IMMOBILIERE SENECHAL S.A.S

Capital Social de 120 665.00 Euros

**ADMINISTRATEUR DE BIENS
GERANCES-SYNDICATS-TRANSACTIONS**

9 Rue Villebois-Mareuil – 75017 PARIS

TEL : 01 45 72 95 25 – FAX : 01 45 72 95 28

www.immobiliere.senechal.fr

FR 46 302 473 624 00039 – CODE APE 6832A

Cartes Professionnelles G 1543 – T 2515

Fonds Garantis par la S.O.C.A.F. N° SP 4313

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 10/12/2018**

**Syndicat des Copropriétaires
13 RUE DE MONTENOTTE
75017 PARIS**

A rappeler impérativement

N/Réf. : 20/AG2559

PARIS, le 10 décembre 2018

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 10/12/2018
COPROPRIETE 13 RUE DE MONTENOTTE
-75017 PARIS**

L'AN DEUX MILLE dix-huit,
LE dix décembre à dix-huit HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic STE SENECHAL par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) **NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE** *Majorite Simple*
- 2) **NOMINATION DES SCRUTATEURS DE SEANCE** *Majorite Simple*
- 3) **NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE** *Majorite Simple*
- 4) **COMPTE-RENDU ACTIVITE CONSEIL SYNDICAL** *Sans Vote*
- 5) **COMPTES: PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2017 AU 30/06/2018** *Majorite Simple*
- 6) **QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETE AU 30/06/2018** *Majorite Simple*
- 7) **SYNDIC - PRESENTATION CONTRAT DE MANDAT ET DESIGNATION** *Majorite Absolue*
- 8) **DISPENSE OU NON DE L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC** *Majorite Absolue*
- 9) **POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE EN COURS** *Sans Vote*
- 10) **A LA DEMANDE DE LA SCI DU 13 MONTENOTTE, APPROBATION DE L'ACCORD ENVISAGE AVEC LA SCI DU 13 MONTENOTTE**
 - 10-1) **Point sur la procédure** *Sans Vote*
 - 10-2) **Décision à prendre sur les termes de l'accord envisagé** *Majorite Simple*

- 11) DESIGNATION OU RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL *Majorite Absolue*
- 12) FIXATION LIMITE D'ENGAGEMENT DE DEPENSES *Majorite Simple*
- 13) FIXATION DE LA LIMITE FINANCIERE POUR APPEL A LA CONCURRENCE *Majorite Absolue*
- 14) AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2018 au 30/06/2019 POUR UN MONTANT DE 52000 EUROS *Majorite Simple*
- 15) FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2019 au 30/06/2020 POUR UN MONTANT DE 52000 EUROS *Majorite Simple*
- 16) INFORMATION SUR DEFAILLANTS *Sans Vote*
- 17) REEVALUATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE *Majorite Simple*
- 18) CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI n°65-557 DU 10 JUILLET 1965 *Majorite Absolue*
- 19) POINT D'INFORMATION SUR L'ETAT DU SOL DE LA COUR *Sans Vote*
- 20) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA DESIGNATION D'UN ARCHITECTE EN VUE DE L'ETUDE DE LA REFECTION DU SOL DE LA COUR *Majorite Simple*
- 21) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE DESOURISATION EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES *Majorite Simple*
- 22) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA POSE D'UN CLAVIER EQUIPE D'UN VIGIK SUR RUE *Majorite Simple*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

Après ouverture de la séance à 18h00, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés Monsieur ou Madame M. BEULE (10), MME DEMOUGIN Anne (13), SCI DU 13 MONTENOTTE représenté par son avocat (129), SCI DU 13 MONTENOTTE II (48), MME FERREIRA REBELO Maria da Gloria (11), SCI MONTENOTTE FOURBAIL (42), MME RODE (46), MME RODE Françoise (46), MME DUBAIL Catherine (53), M/ME GEIGER Hervé (62), MME GOROKHOFF Katia (69) M. CAROT Bruno représenté par M/ME GEIGER Hervé (18), M/ME DARCEL Gérard représenté par MME GOROKHOFF Katia (65), M/ME JACOB Michel représenté par MME DUBAIL (18), M. JACOB représenté par MME DUBAIL (61), M. KARNELL Anders représenté par M/ME GEIGER Hervé (65), MME LE MEUR Annie représenté par M/ME GEIGER Hervé (48)

Soit 17 copropriétaires représentant 834/1000^{èmes} tantièmes.

Sont absents Monsieur ou Madame M. CARLIER C/O BERTRAND julie (44), IND DELACHAUME Nadine et Régis (5), SCI ELIANGE (46), M. MOUZET-FONTAINE Jean-Pierre (46), MLE TISON Laetitia (25)

Soit 5 copropriétaires absents représentant 166 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION N°1 : NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Monsieur GEIGER est élu Président de séance.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 834 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (834/834 tantièmes).

RESOLUTION N°2 : NOMINATION DES SCRUTATEURS DE SEANCE

Mesdames GOROKHOFF et DUBAIL sont élues Scrutatrices.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 834 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (834/834 tantièmes).

RESOLUTION N°3 : NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Madame BARONTINI représentant le Cabinet STE SENECHAL, est élu(e) au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 834 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (834/834 tantièmes).

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

RESOLUTION N°4 : COMPTE-RENDU ACTIVITE CONSEIL SYNDICAL

Un point est fait en séance :

- Un rappel est fait sur les nouvelles règles applicables en matière de gestion des dossiers sinistres. Une annexe sera jointe au présent procès-verbal.
- Information sur les nuisances en provenance du l'appartement de Monsieur Fontaine
- Retour sur dossier sinistre vandalisme porte chambre commune 6^{ème} étage : demander à l'entreprise Petit et fils de réintervenir sur le dormant et faire suivre à l'assurance pour aggravation de dommages.
- Information Problèmes de désourisation
- Le contrôle des comptes

Dont acte

RESOLUTION N°5 : COMPTES: PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2017 AU 30/06/2018

L'assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2018 tel qu'il en résulte du relevé général de dépenses joint à la convocation et autorise, de ce fait, le Syndic à procéder à la répartition et à la transmission à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 juin 2018 est de 53 419.66 €. Le montant de la trésorerie au 30 juin 2018 s'élève à 7 156.10 €.

Les comptes ont été contrôlés par le président du CS.

Un point est fait sur la consommation d'eau. Ista devra modifier sa facture car il n'y a que 2 compteurs et que trois sont facturés.

Contestation facture Koné concernant le remplacement de l'éclairage cabine.

Demander remplacement du mitigeur de la loge non adapté dans sa taille.

Facture Ingold : il s'agit de la facture de l'avoué ayant représenté le SDC devant la Cour d'appel.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 834 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (834/834 tantièmes).

RESOLUTION N°6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETE AU 30/06/2018

L'Assemblée Générale donne quitus à la SOCIETE IMMOBILIERE SENECHAL SA, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2018.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 834 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (834/834 tantièmes).

RESOLUTION N°7 : SYNDIC - PRESENTATION CONTRAT DE MANDAT ET DESIGNATION

L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet STE SENECHAL; représenté par Madame SENECHAL-BARONTINI, dont le siège social est 9 rue Villebois Mareuil 75017, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° G 1543, délivrée par la préfecture de PARIS, et adhérente de la société de caution mutuelle dénommée Caisse de Garantie SO.CA.F. - 26, Avenue de SUFREN - 75015 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée d'un an et prendra fin à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2018 ou, éventuellement, à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, et au plus tard le dernier jour du mois de décembre 2018.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice 2019 à 4 978.33 € HT, soit au taux de la TVA (20.00%) la somme de 5 974.00 € TTC.

L'Assemblée Générale désigne le Président du bureau de la présente assemblée pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 834 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (834/1000 tantièmes).

RESOLUTION N°8 : DISPENSE OU NON DE L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale décide :

- de dispenser dispenser le conseil syndical compte tenu des dossiers en cours.
- Et ce après avoir pris connaissance de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « Loi ALUR » en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°2015-990 du 06 aout 2015 dite « Loi MACRON »,
- prend acte que l'obligation de mise en concurrence du syndic s'applique tous les trois ans à compter du 08 novembre 2015, soit 3 mois après la promulgation de la « loi MACRON », sans préjudice pour le conseil syndical ou tout copropriétaire qui le souhaite de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale des projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 834 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (834/1000 tantièmes).

RESOLUTION N°9 : POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE EN COURS

Par assignation en date du 16 mai 2017, nous avons assigné la SCI du 13 MONTENOTTE en référé devant le TGI de Paris sollicitant qu'elle soit condamnée à procéder à la remise en état antérieur :

- des caves et couloirs des caves dans lesquels la SCI DU 13 MONTENOTTE a fait passer des câblages privatifs afin de relier les deux locaux qu'elle exploite à titre de restaurant,
- des deux terrasses créées en façade.

Par ordonnance de référé en date du 20 juillet 2017, le Tribunal a fait droit à nos demandes assortissant ses condamnations d'une astreinte de 100 euros par jour de retard.

Le Tribunal a également condamné la SCI DU 13 MONTENOTTE à verser au SDC la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700.

Cette ordonnance de référé a été signifiée le 11 août 2017 à la SCI DU 13 MONTENOTTE.

Cette dernière ne s'est pas exécutée des condamnations prononcées à son encontre.

La SCI DU 13 MONTENOTTE a relevé appel de cette décision.

Durant la procédure d'appel, la SCI DU 13 MONTENOTTE a formé plusieurs propositions alternatives de circulation de ses cables et réseaux privatifs (en façade cour, sous l'escalier du halle de l'immeuble en traversant la loge de la gardienne, etc...).

Ces propositions comportaient toujours une emprise sur les parties communes, raison pour laquelle le conseil syndical les a refusées.

La SCI DU 13 MONTENOTTE n'a jamais proposé de modifier les deux terrasses en façade litigieuses.

Nous avons donc plaidé ce dossier.

Par arrêt en date du 12 octobre 2018, dont une copie est jointe à la présente convocation, la Cour d'appel a confirmé la décision rendue par le juge des référés s'agissant de la remise en état antérieure des caves et couloirs de caves et des terrasses en façade.

La Cour d'appel a par ailleurs liquidé l'astreinte prononcée par le juge des référés à la somme de 3.000 euros.

La Cour d'appel n'a pas ajouté de condamnation au titre de l'article 700.

La société SCI DU 13 MONTENOTTE est donc redevable de la somme de 5 000 euros à l'encontre du SDC, outre les dépens.

La « grosse » de l'arrêt de la cour (décision en original) n'a pas encore été adressée à notre correspondant devant la Cour qui ne l'a donc pas encore signifiée à la société SCI DU 13 MONTENOTTE.

Dès réception de la grosse, Maître GIOVANNETTI sollicitera le paiement des condamnations prononcées à l'encontre de la SCI DU 13 MONTENOTTE.

Dont acte

RESOLUTION N°10 : A LA DEMANDE DE LA SCI DU 13 MONTENOTTE, APPROBATION DE L'ACCORD ENVISAGE AVEC LA SCI DU 13 MONTENOTTE

RESOLUTION N°10-1 : Point sur la procédure

L'Assemblée Générale prend connaissance du courrier recommandé de la SCI DU 13 MONTENOTTE, joint à la présente convocation, daté du 27 juillet 2018, concernant la demande de mise à l'ordre du jour d'un accord conventionnel entre les deux parties. Toutefois le SCI du 13 rue de Montenotte n'ayant pas complètement formalisé sa proposition, demande le retrait de sa question. Le SDC prend note de la demande. Le point 10.2 n'a donc plus lieu d'être.

Dont acte

RESOLUTION N°10-2 : Décision à prendre sur les termes de l'accord envisagé

Ce point a été retiré de l'ordre du jour à la demande de la SCI du 13 Montenotte

Dont acte

RESOLUTION N°11 : DESIGNATION OU RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante : Monsieur ou Madame DUBAIL , GEIGER.

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte, d'arrêter la composition suivante :

Monsieur ou Madame DUBAIL , GEIGER.

- de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;

Chaque membre est élu selon le vote suivant :

Est parti en cours de séance : SCI DU 13 MONTENOTTE , SCI DU 13 MONTENOTTE II *

* La feuille de présence fait désormais référence à 657 tantièmes présents ou représentés et 343 tantièmes absents.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (657/1000 tantièmes).

RESOLUTION N°12 : FIXATION LIMITE D'ENGAGEMENT DE DEPENSES

L'Assemblée Générale maintient à 2 500.00 € TTC pour le Syndic et 3 000.00 € TTC pour le Conseil Syndical, la limite par marché dans laquelle Syndic et Conseil Syndical pourront engager financièrement la copropriété et signer des marchés ou contrats sans qu'il soit nécessaire de convoquer une assemblée.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (657/657 tantièmes).

RESOLUTION N°13 : FIXATION DE LA LIMITE FINANCIERE POUR APPEL A LA CONCURRENCE

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500.00 €, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (657/1000 tantièmes).

RESOLUTION N°14 : AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2018 au 30/06/2019 POUR UN MONTNANT DE 52000 EUROS

L'assemblée adopte le budget établi par le Syndic à 52 000.00 € pour l'exercice 2018/2019, budget qui fera l'objet de 4 appels provisionnels de 13 000.00 €.

Les appels sont exigibles au 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet, et 1^{er} octobre. Ils seront réalisés environ 15 jours avant la date d'exigibilité.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (657/657 tantièmes).

RESOLUTION N°15 : FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2019 au 30/06/2020 POUR UN MONTANT DE 52000 EUROS

L'assemblée adopte le budget établi par le Syndic à 52 000.00 € pour l'exercice 2019/2020, budget qui fera l'objet de 4 appels provisionnels de 13 000.00 €.

Les appels sont exigibles au 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet, et 1^{er} octobre. Ils seront réalisés environ 15 jours avant la date d'exigibilité.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (657/657 tantièmes).

RESOLUTION N°16 : INFORMATION SUR DEFAILLANTS

Le Syndic rappelle aux copropriétaires les termes de l'article 19--2 de la Loi de 1965 modifié par la Loi S.R.U. du 13/12/2000 stipulant "A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire"(...) et de l'article 10-1 alinéa 1 "Par dérogation du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire"

Le Syndic peut donc, sans décision d'assemblée, engager une procédure accélérée avec déchéance du terme.

RESOLUTION N°17 : REEVALUATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'Assemblée, après avoir entendu les informations du Syndic, maintient l'avance de trésorerie permanente à 7 500.00 €.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (657/657 tantièmes).

RESOLUTION N°18 : CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI n°65-557 DU 10 JUILLET 1965

L'assemblée générale

- prend acte de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux abondé au moyen d'une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel ; les sommes versées au titre de ce fonds travaux étant attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, la cession d'un lot ne donnera pas lieu à remboursement.
- Fixe à 5% du montant du budget prévisionnel le montant de la cotisation annuelle qui ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel en application de l'article 14-2 de la loi sus visée, soit la somme de 2 600.00 € répartie en charges communes générales pour la période du 01/07/2019 au 30/06/2020, en 4 appels réalisés en même temps que les appels trimestriels et exigible pour 650.00 € le 01/07/2019, pour 650.00 € le 01/10/2019, pour 650.00 € le 01/01/2020 et pour 650.00 € le 01/04/2020.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (657/1000 tantièmes).

RESOLUTION N°19 : POINT D'INFORMATION SUR L'ETAT DU SOL DE LA COUR

Le syndic informe les copropriétaires que le sol de la cour est à l'origine d'infiltrations en cave et qu'il serait nécessaire d'envisager une réfection de l'étanchéité du sol.

Dont acte

RESOLUTION N°20 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA DESIGNATION D'UN ARCHITECTE EN VUE DE L'ETUDE DE LA REFECTION DU SOL DE LA COUR

L'Assemblée Générale décide de traiter dans le cadre de la gestion courante ce problème par la reprise des joints des pierres de la cour. Le ou les devis établis seront soumis pour accord au CS.

Si ce traitement s'avérait insuffisant la proposition de l'architecte sera remise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (657/657 tantièmes).

RESOLUTION N°21 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE DESOURISATION EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

L'Assemblée Générale prend connaissance de la proposition de contrat de lutte contre les souris dans les parties communes et privatives, jointe à la présente convocation, pour un passage annuel moyennant une somme de 304.70 €.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (657/657 tantièmes).

RESOLUTION N°22 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA POSE D'UN CLAVIER EQUIPE D'UN VIGIK SUR RUE

L'Assemblée Générale décide de déléguer au CS la gestion de ce problème.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 657 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (657/657 tantièmes).

Il est signalé au syndic par certains copropriétaires que le restaurant nettoie son récupérateur de graisse de la ventilation dans la cour et utilise après des détergents très corrosifs.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 21H15

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».

**Le président
M. GEIGER**



**Le(s) scrutateur(s)
MME DUBAIL ET
GOROKHOFF**



**Le secrétaire
MME BARONTINI**



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

COMPRENDRE LA NOUVELLE CONVENTION IRSI

Devant la sinistralité importante affectant les immeubles d'habitation, les compagnies d'assurance ont établi des conventions permettant de faciliter leur gestion. Un nouveau texte venant révolutionner les pratiques va entrer en vigueur : la **convention IRSI**. Celle-ci modifie en profondeur plusieurs aspects de la gestion du sinistre en intégrant notamment les notions de local, d'assureur gestionnaire, en prenant en compte la recherche de fuite, le copropriétaire non occupant...

Vous en trouverez les grandes lignes dans ce document !

➤ Date de mise en application au 1er juin 2018 !

Elle sera applicable aux sinistres dont la date de survenance sera postérieure au 31/05/2018.

I. LES SINISTRES CONCERNÉS

NATURE DU SINISTRE

➤ **Dégâts des eaux**

Toutes les causes sont concernées sauf :

- Infiltrations par façades, murs enterrés, menuiseries extérieures fermées ou non +
- Pénétrations d'eau par les ouvertures des gaines de ventilation, les conduits de cheminée
- + Phénomènes de condensation + Eaux de ruissellement, remontées de nappes, débordement cours d'eau, inondation, refoulement d'égout.

➤ **Incendies**

Combustion avec flammes en dehors d'un foyer normal sauf Phénomènes naturels, Incendie impliquant un véhicule terrestre à moteur.

➤ **Les autres événements** (choc de véhicule, dommages électriques, tempêtes...) restent exclus.

MONTANT DU SINISTRE

La convention s'applique à tous ces événements lorsque les dommages par local sinistré restent inférieurs à 5000€.

Ce montant comprend deux tranches :

- ✓ Tranche 1 : les sinistres entre 0€ et 1600€ hors taxes
- ✓ Tranche 2 : les sinistres entre 1600€ et 5000€ hors taxes

Les sinistres supérieurs à 5000€ n'entrent pas dans le cadre de cette convention.

II. UN ASSUREUR GESTIONNAIRE PAR LOCAL

Désormais, chaque local sinistré (lieu privatif ou parties communes) devra solliciter son assureur quels que soient les dommages (immobiliers, contenu, embellissements, recherche de fuite...).

Son rôle est de gérer le sinistre affectant le local de son assuré. Il a notamment pour mission d'organiser la recherche de fuite sauf si une recherche de fuite destructive dans un autre local est à réaliser ou s'il est dans l'impossibilité d'accéder au local dans lequel se trouve l'origine du sinistre.

Dorénavant, la recherche de fuite est à organiser par l'assureur du local sinistré !

Cet assureur gestionnaire sera désigné en fonction de la qualité de l'occupant :

- ✓ Local occupé par un locataire : assureur du locataire,
- ✓ Local occupé par un copropriétaire : assureur du copropriétaire occupant,
- ✓ Local vacant : assureur du copropriétaire non occupant.

L'assureur de l'immeuble n'est plus en charge de la gestion d'un sinistre affectant des biens immobiliers, le syndic doit renvoyer le copropriétaire vers son assureur, qu'il soit occupant ou non !!

Les contrats d'assurance responsabilité civile propriétaire non occupant imposés par la loi ALUR sont également concernés par cette nouvelle convention IRSI !!

à retenir

III. LA PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES

L'assureur gestionnaire n'est pas forcément l'assureur payeur.

TRANCHE 1

L'assureur gestionnaire du local concerné prend en charge l'intégralité des dommages matériels (immobiliers, contenu, embellissements, recherche de fuite...), lorsqu'ils restent inférieurs à 1600€, ~~sans possibilité de recours~~.

L'assureur de l'occupant prend en charge les dommages immobiliers et la recherche de fuite, si la totalité des dommages sont inférieurs à 1600€ hors taxes !!

TRANCHE 2

Entre 1600€ et 5000€, l'assureur gestionnaire du local sinistré s'adresse aux assureurs du propriétaire des biens sinistrés pour que chacun prenne en charge les dommages de son assuré.

L'assureur du copropriétaire non occupant sera sollicité pour régler les parties immobilières privatives de son assuré !!

Ensuite, dans cette seconde tranche, le recours sera dirigé vers l'assureur du responsable du sinistre.

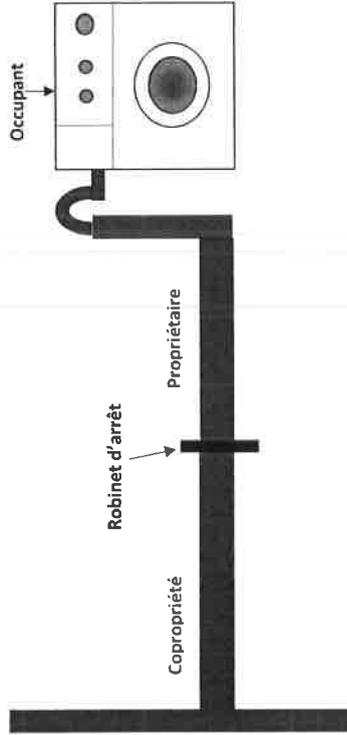
Le copropriétaire occupant sera désormais responsable si le sinistre provient d'une partie immobilière privative (canalisation à usage privatif) !!

La copropriété sera responsable si la fuite provient d'une canalisation commune quel que soit le local dans lequel elle se trouve (canalisation dédiée à un usage commun) !!

L'occupant sera responsable si le sinistre provient de l'un de ses appareils !!

à retenir

Schéma des responsabilités (canalisation)



IV. L'EXPERTISE

L'assureur gestionnaire du local organisera une expertise pour le compte commun de tous les assureurs concernés, tant pour la responsabilité que pour le montant des dommages.

Les convocations à expertise ne seront plus à transmettre à l'assureur de l'immeuble par le syndic !!

Il n'y a plus d'expertise contradictoire lors que le sinistre est inférieur à 5000€ par local sinistré !!

METTRE EN PRATIQUE CETTE NOUVELLE CONVENTION IRSI

- Lorsqu'un occupant signale un dégât des eaux, le syndic doit le renvoyer vers son assureur qui se chargera d'organiser la gestion du sinistre. Il effectuera le chiffrage des dommages et la recherche de fuite. Si ces dommages sont supérieurs à 1600€ et inférieurs à 5000€, ce même assureur missionne un expert. Cet expert convoque par lettre simple les parties, celles-ci n'ont pas besoin de se faire représenter par leur assureur, et doivent assister directement à cette expertise.
- Si un second local est touché, l'occupant de ce local sollicite son propre assureur qui effectue les mêmes démarches, et missionne éventuellement son expert selon le montant des dégâts.
- Le montant des tranches s'applique par local par local et pour l'intégralité des dommages matériels l'affectant. L'expert unique concerne ce local uniquement, il n'a pour mission de chiffrer que les dommages du local concerné.
- Lorsque le logement est vacant, le syndic renvoie le copropriétaire bailleur vers son assureur.
- Si le local était occupé au jour du sinistre, c'est l'assureur de l'occupant au jour du sinistre qui intervient, même si l'occupant a donné congé de son bail au cours de l'instruction du dossier.
- La recherche de fuite est à mettre en place par le syndic si l'assureur gestionnaire du local sinistré doit réaliser des investigations destructives dans un autre local que celui de son assuré, ou s'il n'a pas la possibilité d'accéder au local d'où provient le sinistre.
- Les frais afférents (mesures provisoires et conservatoires, frais de déblai, mesures de sauvetage, frais de déplacement de mobilier...) sont à prendre en charge par l'assureur gestionnaire désigné.

NOUVEAU

Les assureurs gestionnaires sont :

SITUATION DU LOCAL SINISTRÉ	ASSUREUR GESTIONNAIRE
Logement occupé par un locataire au jour du sinistre	Assureur du locataire
Logement occupé par un copropriétaire au jour du sinistre	Assureur du copropriétaire occupant
Logement vacant au jour du sinistre	Assureur du copropriétaire non occupant (y compris loi ALUR)
Parties communes	Assureur de l'immeuble

à retenir