

**Note à l'attention des copropriétaires
De l'immeuble sis
4 Villa Eugène Manuel
75016 PARIS**

Paris, le 29.06.2018

Immeuble sis 4 Villa Eugène Manuel 75016 PARIS

Objet : **Envoi du Procès-verbal de l'AGO du 21/06/2018**

Chère Madame, Cher Monsieur,

Faisant suite à la tenue de l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble susvisé en date du 21 Juin 2018, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le procès-verbal de cette Assemblée.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition,

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Jeanine PRUNIER
Gestionnaire



P.J. : Procès-verbal
P.J. : Compte rendu du Conseil Syndical

Syndicat des copropriétaires
De l'immeuble sis
4 Villa Eugène Manuel
75016 PARIS

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 21/06/2018**

L'an Deux Mille Dix Huit
Le 21 Juin à 18 heures 30

Les copropriétaires de l'immeuble sis : 4 Villa Eugène Manuel 75016 PARIS

Dans les locaux du Cabinet N & H Immobilier, 48/50 Rue Singer 75016 Paris

Sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Cabinet N & H Immobilier, Syndic.

RAPPEL DES REGLES DE MAJORITE :

ARTICLE 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

ARTICLE 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires

ARTICLE 26 : Majorité des membres du Syndicat représentant au moins les 2/3 des voix

UNANIMITE : Unanimité des membres du Syndicat

1^{ère} RESOLUTION - Election du Président de séance, du ou des scrutateurs et du Secrétaire et vérification de la feuille de présence (Article 24)

a) Projet de résolution :

L'Assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer en qualité de Président de séance :

Mme DURET - ROBERT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5 324 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer en qualité de scrutateur(s) :

Mme de MAACK



Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5 324 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

c) Projet de résolution :

L'Assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer en qualité de scrutateur(s) :

Mme CREPIN

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5 324 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

d) Projet de résolution :

L'Assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer en qualité de Secrétaire de séance :

Mme Jeanine PRUNIER représentant le Cabinet N et H immobilier

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5 324 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Le bureau ainsi constitué vérifie la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et constate que 11 copropriétaires représentant 5324 voix sur 10 003 voix constituant le Syndicat des copropriétaires sont présents ou représentés.

Absents : M. BENICHOU (182), SCI CUMA (463), Indivision DELACOUR (366), M. ERSHAM (743), Mme LACROIX - ANDRIVET (136), SCI MAHE (241), M. Mme MAVRIKIS SPYROS (237), Mme NORDMANN (366), Société PASY I (366), M Mme PONSOT (400), Mme SEURAT (590), Mme TARDIF (241), Mme TUGENDHAT (348).

Soit un total de 13 copropriétaires représentant 4679 tantièmes

Le Président rappelle l'ordre du jour de la présente Assemblée

1. Élection du Président de séance, du ou des scrutateurs et du Secrétaire et vérification de la feuille de présence (**Article 24**)
2. Rapport du Conseil syndical sur l'exercice écoulé (**Pas de vote**)
3. Approbation des comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2017 au 31/12/2017 et du compte travaux "travaux remplacement de chute évacuation fonte" établis par le Cabinet N & H Immobilier suivant états joints (**Article 24**)
4. Fixation des modalités de consultation des pièces comptables (**Article 24**)
5. Quitus au Syndic le Cabinet N & H Immobilier pour sa gestion de l'exercice écoulé (**Article 24**)
6. Élection du Syndic, le Cabinet N & H Immobilier suivant son contrat joint et fixation de la durée du mandat du Syndic, adoption des modalités du contrat de Syndic, fixation de ses honoraires suivant contrat joint et désignation du signataire du contrat (**Article 25**)
7. Élection des membres du Conseil syndical (**Article 25**)
8. Fixation des modalités de consultation du Conseil Syndical (**Article 25**)
9. Fixation des budgets prévisionnels 2018 et 2019 selon le projet joint (**Article 24**)
10. Point sur le dispositif prévu par le décret du 27 Mai 2004 modifiant le décret du 17 Mars 1967 et adoption du protocole de recouvrement des charges (**Article 24**)
11. Modification de l'avance permanente de trésorerie (**Article 24**)
12. Constitution d'un fonds de prévoyance (**Article 25**)
13. Point sur la constitution du fonds de travaux dûment voté lors de la dernière AGO et fixation du montant à affecter au fonds de travaux (**Article 25**)
14. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises ou prestataires est obligatoire (**Article 25**)
15. Point sur les arriérés et la procédure en cours SDC 4 Villa Eugène Manuel c/ Société PASY I (**Pas de vote**)
16. Point d'information concernant le dossier de la voie privée, suivant courrier RAR du 21.05.2018, adressé à Maître HOTTE, joint. (**Pas de vote**)
17. Ratification de l'appel de fonds exceptionnel des travaux supplémentaires, reçu de la part de Maître HOTTE, d'un montant de 5 590.75 € TTC, suivant courrier adressé à tous les copropriétaires le 27.02.2018, joint. (**Article 24**)

18. A la demande de Mme de MAACK suivant son mail du 17.05.2018 :
" mesures de sécurité urgentes à voir avec M. HOTTE à la suite de l'accident grave de Mme van ZEEBROECK-DU BOIS, locataire de Mme PONSOT survenu à l'entrée de la villa le 3 mai dernier. Sa chute due aux ornières a occasionné son transfert à l'hôpital en urgence"
19. Point sur les travaux votés lors de la dernière Assemblée générale Ordinaire **(Pas de vote)**
20. Décision à prendre sur l'imputation de la facture de l'entreprise SOGECOP, d'un montant de 352.00 € TTC jointe, concernant un engorgement par bouchon, au niveau de l'appartement de M. GOLDBERG, Société PASY 1. **(Article 24)**
21. Décision à prendre sur la mise en cause des installations de plomberie privatives, de l'appartement de M. GOLDBERG, Société PASY 1, au 6ème étage droite, suite aux engorgements de la descente des eaux pluviales, récurrents.
Mission à confier à un avocat pour mettre en œuvre cette décision. **(Article 25)**
22. A la demande de Mme RUDIN suivant son courrier LRAR du 15 mai 2018 joint:
" Lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2017, l'AG a refusé de souscrire le contrat d'Entretien et de Relevé d'une durée de 10 ans proposé par ISTA contre le remplacement des répartiteurs actuels et a donné mission au Syndic de demander un second devis à porter à l'Ordre du Jour de la prochaine A G.
1 - Je vous remercie de demander à la société TECHEM un contrat de prestation de service des relevés de chauffage pour 161 répartiteurs afin de porter à l'ordre du Jour le vote d'un nouveau prestataire.
Dans le cadre de son contrat, malgré de nombreuses demandes et une MISE EN DEMEURE, ISTA refuse de fournir le relevé mensuel détaillé par répartiteur pour l'année (fichier de déchargement) et ne fournit qu'un décompte individuel global annuel.
2 - Je vous demande de mettre à l'Ordre du Jour le non renouvellement ou la résiliation du contrat d' ISTA, par ailleurs très défavorable.(en PJ l'Étude du Contrat d'ISTA par I,ARC)
3- Veuillez adresser à ISTA une deuxième MiSE EN DEMEURE de fournir le relevé mensuel détaillé par répartiteur pour l'année 2016 et pour l'année 2017 et l'informer du non renouvellement de son contrat, sans réponse de sa part."
23. Décision à prendre sur la résiliation du contrat ISTA ou souscription d'un nouveau contrat concernant la relève des répartiteurs de frais de chauffage. **(Article 24)**
24. Remplacement des anciens répartiteurs de frais de chauffage par des nouveaux répartiteurs au niveau de chaque radiateur de l'immeuble avec souscription d'un contrat d'entretien et relevé pour une période de 10 ans suivant la proposition de TECHEM jointe **(Article 24)**
25. Décision à prendre sur la résiliation du contrat ISTA ou souscription d'un nouveau contrat concernant les compteurs d'eau. **(Article 24)**
26. Proposition de remplacement des compteurs eau par la société TECHEM jointe **(Article 24)**

27. A la demande de Mme de MAACK suivant son mail du 17.05.2018 "couche de peinture noire à appliquer sur la porte d'entrée de l'immeuble en fer forgé." (**Article 24**)
28. Réalisation d'un audit énergétique de l'immeuble en application des dispositions légales suivant les propositions de 01 CONTROLE, WMI et SOCOTEC jointes (**Article 24**)
29. Travaux d'inspection de l'ensemble de la façade cour, suivant devis Alti 77 joint (**Article 24**)
30. Travaux de recherche de fuite au niveau de la façade compte tenu des infiltrations constatées au niveau des appartements de Mme de MAACK, Mme BERTHET et Mme PONSOT, suivant devis de la société ALTI 77 du 13.04.2018 joint. (**Article 24**)
31. Point d'information sur la cession du bail, à CELLNEX, relatif à l'antenne Bouygues Télécom, suivant sa note jointe. (**Pas de vote**)
32. Autorisation permanente à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (**Article 25**)
33. Point d'information sur l'immatriculation du Syndicat (**Pas de vote**)
34. Problèmes d'administration et d'entretien courant notamment la fenêtre palière entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage (**Pas de vote**)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

Arrivée de Mme SEURAT représentant 590, avec le pouvoir de la société PASY I représentant 366 et de Mme PONSOT représentant 400, rapportant au nombre de présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 6680 tantièmes sur 10 003.

2^{ème} RÉSOLUTION – Rapport du Conseil syndical sur l'exercice écoulé (**Pas de vote**)

Mesdames DURET - ROBERT et CREPIN exposent aux copropriétaires le rapport d'activités du Conseil syndical pour l'exercice écoulé. Compte rendu qui sera annexé au Procès Verbal. L'Assemblée en prend note.

3^{ème} RÉSOLUTION – Approbation des comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2017 au 31/12/2017 et du compte travaux "travaux remplacement de chute évacuation fonte" établis par le Cabinet N & H Immobilier suivant états joints (**Article 24**)

a) Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve les comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2017 au 31/12/2017 établis par le Cabinet N & H Immobilier, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et présentés par le Syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix
Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve le compte travaux "travaux remplacement de chute évacuation fonte" établi par le Cabinet N & H IMMOBILIER, compte qui a été adressé à chaque copropriétaire et présenté par le Syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

4^{ème} RÉSOLUTION - Fixation des modalités de consultation des pièces comptables (Art. 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces comptables afférentes à l'immeuble pourront être consultées, chez le Syndic, le deuxième lundi précédent la semaine de la tenue de l'AGO, entre 9 h 30 et 12 h 30, ou entre 14 h 00 et 17 h 30 sur rendez-vous.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

5^{ème} RÉSOLUTION – Quitus au Syndic, le Cabinet N & H Immobilier pour sa gestion de l'exercice écoulé (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, donne plein et entier quitus au Syndic, le Cabinet N & H Immobilier pour sa gestion de l'exercice écoulé

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

6^{ème} RÉSOLUTION – Élection du Syndic, le Cabinet N & H Immobilier suivant son contrat joint et fixation de la durée du mandat du Syndic, adoption des modalités du contrat de Syndic, fixation de ses honoraires suivant contrat joint et désignation du signataire du contrat (Article 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet N & H Immobilier ayant son siège à Paris 16^{ème}, 48/50 rue Singer, en qualité de Syndic jusqu'au 30 Juin 2019.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, adopte les modalités prévues dans le contrat de Syndic joint à la convocation et les missions qui en découlent.

Elle fixe les honoraires de gestion courante pour le présent exercice à la somme de 8050.00 euros TTC.

L'Assemblée générale mandate Mme DURET-ROBERT à l'effet de signer le contrat de Syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

7^{ème} RÉSOLUTION – Élection des membres du Conseil syndical (Article 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil syndical, conformément aux dispositions du Règlement de copropriété et aux dispositions légales, et ce pour une durée allant jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 ou celle convoquée en application de l'article 25 dernier alinéa de la Loi du 10/07/1965 :

- Mme de MAACK

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

- Mme de SURVILLE

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 6135 voix

Ont voté contre : Néant

S'est abstenu : Mme de MAACK (545)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité.

- Mme PONSOT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

- Mme RUDIN

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

- Mme CREPIN

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

- Mme DURET-ROBERT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

- Mme SEURAT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

- Mme VON DER TANN Kilian

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

8^{ème} RÉSOLUTION – Fixation des modalités de consultation du Conseil Syndical (Article 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément aux dispositions contenues dans l'Article 21 de la Loi du 10/07/1965 fixe le montant des contrats et marchés à partir duquel les membres du Conseil syndical devront être consultés par le Syndic à la somme de 1 000.00 euros TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

9^{ème} RÉSOLUTION – Fixation des budgets prévisionnels 2018 et 2019 selon le projet joint (Article 24)

a) Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le montant du budget de l'exercice s'étalant du 01/01/2018 au 31/12/2018, qui lui a été présenté par le Syndic, à la somme de 90 000.00 euros, la modification sera faite en charges communes générales.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale après en avoir délibéré, arrête le montant du budget de l'exercice s'étalant du 01/01/2019 au 31/12/2019, qui lui a été présenté par le Syndic, à la somme de 90 000.00 euros, la modification sera faite en charges communes générales. Ce budget sera réactualisé lors de l'Assemblée qui se tiendra pendant l'exercice 2019.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

10^{ème} RÉSOLUTION - Point sur le dispositif prévu par le décret du 27 Mai 2004 modifiant le décret du 17 Mars 1967 et adoption du protocole de recouvrement des charges (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré et après avoir réécouté le dispositif prévu par le décret du 27 Mai 2004 modifiant le décret du 17 Mars 1967 décide d'adopter le protocole suivant de recouvrement des charges à compter de la date d'émission de l'appel de fonds, soit 15 jours avant la fin du trimestre :

- 1^{ère} relance : 15 jours après le début du trimestre
- 2^{ème} relance en recommandé : 1 mois après le début du trimestre
- Dernier avis avant poursuite en recommandé : 2 mois après le début du trimestre
- Transmission dossier Huissier : début du trimestre suivant

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

11^{ème} RESOLUTION – Modification de l'avance permanente de trésorerie (Article 24)

Projet de résolution :

Compte tenu du budget préalablement approuvé, l'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de **NE PAS MODIFIER** le montant de l'avance permanente de trésorerie ;

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

12^{ème} RESOLUTION – Constitution d'un fonds de prévoyance (Article 25)

Le Syndic expose aux copropriétaires le dispositif de la Loi du 21/07/1994 relatif à la constitution d'une provision spéciale pour travaux futurs.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide **de ne pas constituer** une provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

13^{ème} RÉSOLUTION – Point sur la constitution du fonds de travaux dûment voté lors de la dernière AGO et fixation du montant à affecter au fonds de travaux (Article 25)

Le Syndic rappelle que lors de la dernière AGO du 12.06.2017, l'Assemblée a décidé, conformément à la Loi, de constituer un fonds de travaux d'un montant de 5% du budget annuel soit 4.670,00 euros.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide **d'affecter au fonds de travaux 5 %** du budget prévisionnel de l'exercice 2018, soit un montant de 4 500.00 €.

Ce montant sera financé par un appel de fonds le 01.10.2018 en charges communes générales.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

14^{ème} RÉSOLUTION - Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises ou prestataires est obligatoire (Art. 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises ou prestataires est obligatoire à 3 000.00 € HT.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

15^{ème} RESOLUTION – Point sur les arriérés et la procédure en cours SDC 4 Villa Eugène Manuel c/ Société PASY I (Pas de vote)

Le Syndic précise aux copropriétaires l'état des arriérés des copropriétaires débiteurs arrêté au 21.06.2018.

Le Syndic informe également les copropriétaires sur l'état de la procédure en cours opposant le SDC 4 Villa Eugène Manuel à la Société PASY I

L'Assemblée en prend note.

16^{ème} RÉSOLUTION – Point d'information concernant le dossier de la voie privée, suivant courrier RAR du 21.05.2018, adressé à Maître HOTTE, joint. (Pas de vote)

Le Syndic informe les copropriétaires sur le dossier de la voie privée.

L'Assemblée en prend note.

17^{ème} RÉSOLUTION – Ratification de l'appel de fonds exceptionnel des travaux supplémentaires, reçu de la part de Maître HOTTE, d'un montant de 5 590.75 € TTC, suivant courrier adressé à tous les copropriétaires le 27.02.2018, joint. (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier l'appel de fonds exceptionnel relatif aux travaux supplémentaires, reçu de la part de Maître HOTTE, d'un montant de 5590.75 € TTC, suivant courrier adressé à tous les copropriétaires par le syndic

Base de répartition : Charges Communes Générales

Modalités et dates des appels de fonds : Déjà appelés.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

18^{ème} RÉSOLUTION – A la demande de Mme de MAACK suivant son mail du 17.05.2018 : " mesures de sécurité urgentes à voir avec M. HOTTE à la suite de l'accident grave de Mme van ZEEBROECK-DU BOIS, locataire de Mme PONSOT survenu à l'entrée de la villa le 3 mai dernier. Sa chute due aux ornières a occasionné son transfert à l'hôpital en urgence"

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de saisir un avocat pour obtenir de la part de Maître HOTTE l'exécution des travaux de fermeture de la voie et la mise en sécurité de cette voie.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 4 919 voix

Ont voté contre : Mme de MAACK (545), Mme CREPIN (582), Mme BIRAUX (634) soit un total de 3 copropriétaires représentant 1761
Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité.

Départ de Mme PONSOT représentant 400 et de la société BOPY PARTNERS représentant 236 qui donnent pouvoir à Madame SEURAT. Le nombre de présents et représentés reste inchangé : 14 copropriétaires représentant 6680 tantièmes sur 10 003.

19^{ème} RÉSOLUTION – Point sur les travaux votés lors de la dernière Assemblée générale Ordinaire (Pas de vote)

Le Syndic informe concernant les travaux votés lors de la dernière Assemblée générale Ordinaire.
L'Assemblée en prend note.

Départ de l'indivision de GOUVION ST CYR / Mme D'HALLOY, représentant 700 qui donne pouvoir à Mme de SURVILLE. Le nombre de présents et représentés reste inchangé : 14 copropriétaires représentant 6680 tantièmes sur 10 003.

20^{ème} RÉSOLUTION – Décision à prendre sur l'imputation de la facture de l'entreprise SOGECOP, d'un montant de 352.00 € TTC jointe, concernant un engorgement par bouchon, au niveau de l'appartement de M. GOLDBERG, Société PASY 1. (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'imputer la facture de SOGECOP d'un montant de 352,00 € TTC à la copropriété.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

21^{ème} RÉSOLUTION – Décision à prendre sur la mise en cause des installations de plomberie privatives, de l'appartement de M. GOLDBERG, Société PASY 1, au 6ème étage droite, suite aux engorgements récurrents de la descente des eaux pluviales.
Mission à confier à un avocat pour mettre en œuvre cette décision. (Article 25)

Projet de résolution :

Compte tenu de la mise en cause des installations de plomberie privatives de M. GOLBERG, Société PASY 1, au 6ème étage droite, suite aux engorgements récurrents de la descente des eaux pluviales, l'Assemblée générale, après en avoir délibéré, indique que si M. GUIBERT intente une procédure à l'encontre de M. GOLDBERG, la copropriété s'associera à ce dossier.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

22^{ème} RÉSOLUTION – A la demande de Mme RUDIN suivant son courrier LRAR du 15 mai 2018 :

" Lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2017, l'AG a refusé de souscrire le contrat d'Entretien et de Relevé d'une durée de 10 ans proposé par ISTA contre le remplacement des répartiteurs actuels et a donné mission au Syndic de demander un second devis à porter à l'Ordre du Jour de la prochaine A G.

1 - Je vous remercie de demander à la société TECHEM un contrat de prestation de service des relevés de chauffage pour 161 répartiteurs afin de porter à l'ordre du Jour le vote d'un nouveau prestataire.

Dans le cadre de son contrat, malgré de nombreuses demandes et une MISE EN DEMEURE, ISTA refuse de fournir le relevé mensuel détaillé par répartiteur pour l'année (fichier de déchargement) et ne fournit qu'un décompte individuel global annuel.

2 - Je vous demande de mettre à l'Ordre du Jour le non renouvellement ou la résiliation du contrat d' ISTA, par ailleurs très défavorable.(en PJ l'Étude du Contrat d'ISTA par LARC)

3- Veuillez adresser à ISTA une deuxième MISE EN DEMEURE de fournir le relevé mensuel détaillé par répartiteur pour l'année 2016 et pour l'année 2017 et l'"informer du non renouvellement de son contrat, sans réponse de sa part."

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat souscrit auprès d'ISTA.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

23^{ème} RESOLUTION – Décision à prendre sur la résiliation du contrat ISTA ou souscription d'un nouveau contrat concernant la relève des répartiteurs de frais de chauffage.(Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat concernant les répartiteurs de chauffage souscrit avec la société ISTA et de souscrire un nouveau contrat auprès de la société TECHEM..

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

24^{ème} RESOLUTION – Remplacement des anciens répartiteurs de frais de chauffage par des nouveaux répartiteurs au niveau de chaque radiateur de l'immeuble avec souscription d'un contrat d'entretien et relevé pour une période de 10 ans suivant la proposition de TECHEM jointe (Article 24)

a) Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré décide de faire remplacer les répartiteurs actuels sur chaque radiateur de l'immeuble par des nouveaux répartiteurs en radio relevé. Elle décide de confier cette pose à la Société TECHEM qui la réalisera suivant sa proposition n° P 308 259 du 25.05.2018 pour un montant de 840.06 euros TTC

Base de répartition : Charges Chauffage : Clé 70

Date de lancement des travaux : 01.09.2018

Modalités et dates des appels de fonds : dans les Charges

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien et relevé des répartiteurs avec la société TECHEM pour une durée de 10 ans.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

25^{ème} RÉSOLUTION – Décision à prendre sur la résiliation du contrat ISTA ou souscription d'un nouveau contrat concernant les compteurs d'eau. (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide **de reporter** la résiliation du contrat concernant les compteurs d'eau souscrit avec la société ISTA à l'ordre de la prochaine Assemblée Générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

26^{ème} RESOLUTION – Proposition de remplacement des compteurs eau par la société TECHEM jointe.(Article 24)

a) Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré décide de faire remplacer les compteurs actuels individuels d'eau par des nouveaux compteurs en radio relevé au niveau de chaque lot. Elle décide de confier ces travaux à la Société.....qui les réalisera suivant son devis n°.....du.....pour un montant deeuros TTC.

Cette résolution est sans objet compte tenu du vote intervenu dans le cadre de la résolution n°25.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien et relevé des répartiteurs avec la sociétépour une durée de 10 ans.

Cette résolution est sans objet compte tenu du vote intervenu dans le cadre de la résolution n°25.

27^{ème} RESOLUTION – A la demande de Mme de MAACK suivant son mail du 17.05.2018 "couche de peinture noire à appliquer sur la porte d'entrée de l'immeuble en fer forgé." (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré demande au syndic de faire chiffrer ces travaux et de soumettre le devis au Conseil Syndical.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

28^{ème} RESOLUTION – Réalisation d'un audit énergétique de l'immeuble en application des dispositions légales suivant les propositions de 01 CONTROLE. WMI et SOCOTEC jointes (Article 24)

a) Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré et après avoir entendu les explications du Syndic sur les dernières dispositions légales qui régissent les DPE et les audits énergétiques, décide **de ne pas faire réaliser** un audit énergétique de l'immeuble.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

En conséquence, le Syndic informe les copropriétaires qu'il dégage sa responsabilité eu égard au vote unanime de l'Assemblée de ne pas faire réaliser un audit énergétique cette année de l'immeuble, ce qui va à l'encontre des nouvelles dispositions légales et réglementaires.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide d'accorder au Syndic des honoraires de suivi comptable de 2,50 % HT sur le montant HT de l'audit.

Cette résolution est sans objet compte tenu du vote intervenu dans le cadre de la résolution n°28 a).

29^{ème} RÉSOLUTION – Travaux d'inspection de l'ensemble de la façade cour, suivant devis ALTI 77 joint (Article 24)

a)Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré décide de voter les travaux d'inspection de l'ensemble de la façade sur cour.

Elle décide de confier ces travaux à la Société ALTI 77 qui les réalisera suivant son devis n° A- 17- 527 du 20.11.2017 pour un montant de 1 123.50 euros TTC

Base de répartition : Charges Communes Générales

Date de lancement des travaux : 01.09.2018

Modalités et dates des appels de fonds : par prélèvement sur le fonds travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide d'accorder au Syndic des honoraires de suivi comptable de 2,50 % HT sur le montant HT des travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

30^{ème} RÉSOLUTION – Travaux de recherche de fuite au niveau de la façade compte tenu des infiltrations constatées au niveau des appartements de Mme de MAACK, Mme BERTHET et Mme PONSOT, suivant devis de la société ALTI 77 du 13.04.2018 joint. (Article 24)

a)Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré décide de voter les travaux recherche en infiltrations de la façade, appartements de Mme de MAACK, Mme BERTHE et Mme PONSOT.

L'Assemblée Générale décide de voter une enveloppe de 5 000.00 € TTC et pouvoir est donné au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise.

Base de répartition : Charges Communes Générales

Date de lancement des travaux : 01.09.2018

Modalités et dates des appels de fonds :

- Un appel par prélèvement sur fonds travaux de 3546.50 € au 01.09.2018
- Un appel de 1453.50 € au 01.09.2018

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

b) Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide d'accorder au Syndic des honoraires de suivi comptable de 2,50 % HT sur le montant HT des travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

31^{ème} RÉSOLUTION – Point d'information sur la cession du bail, à CELLNEX, relatif à l'antenne Bouygues Télécom, suivant sa note jointe. (Pas de vote)

Le Syndic informe les copropriétaires sur la cession du bail, à CELLNEX, relatif à l'antenne Bouygues Télécom.

L'Assemblée en prend note.

32^{ème} RÉSOLUTION – Autorisation permanente à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Article 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément à l'article 25 K de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la Loi du 21/01/1995, décide d'autoriser la Police ou la Gendarmerie à pénétrer de façon permanente dans les parties communes de l'immeuble.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6680 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

33^{ème} RESOLUTION – Point d'information sur l'immatriculation du Syndicat (Pas de vote)

Le Syndic informe les copropriétaires qu'il a fait immatriculer le Syndicat au registre des immatriculations conformément à la Loi.

Les renseignements se trouvent sur le site internet du Syndic.

L'Assemblée en prend note.

34^{ème} RESOLUTION – Problèmes d'administration et d'entretien courant (Pas de vote)

- Paillason ascenseur principal : Faire chiffrer par GAROTEX le remplacement du paillason ou dalle carrelage.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, le présent procès verbal est clos à 21 heures 50 et le Président lève la séance.

Le Président

Mme DURET-ROBERT

Mme Duret-Robert

Le Secrétaire

Jeanine PRUNIER

Cabinet N & H Immobilier

Prunier

Les Scrutateurs

Mme de HAACK

P. de Haack

Mme CRESPIN

Crespin

PJ: compte rendu année 2017, établi par Mme DURET ROBERT.

Extrait de l'Article 42 alinéa 2 de la Loi du 10/07/1965 modifié par la Loi du 31/12/1985 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, 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 ».

Date de notification : 29.06.2018

4, villa Eugène-Manuel 75116 - Paris.

Assemblée générale du 21 juin 2018

Comptes année 2017.

Mme Crépin et moi-même avons procédé à la vérification des comptes - ce qui consiste, entre autres, à rapprocher les chiffres de l'année 2017 de ceux de 2016.

Ce sont ces chiffres que nous vous soumettons :

- le montant des dépenses en 2017 s'élève à 80 244. En 2016, le total s'élevait à 92 410.

A ce chiffre, il y a lieu de rajouter le versement de Bouygues (antenne TV sur notre toit en 1999) qui s'élève à 25 189,

de sorte que le montant total des dépenses s'élève en réalité à **105 433** .

En 2016, il était de 117 600.

Le chiffre de 2017 est donc moins élevé qu'en 2016, et c'est une bonne nouvelle, mais il est néanmoins très important, comparé à celui d'autres copropriétés comparables.

Nous avons porté notre attention sur les postes suivants :

- chauffage
- salaire de la gardienne
- honoraires des avocats
- honoraires du syndic

Pour ce qui est des deux premiers points, nous n'avons pas d'observations particulières - si ce n'est que les dépenses (salaire et charges sociales diverses) pour la **gardienne** sont en diminution par rapport à celles de 2016 : 37 650 en 2017

45 394 en 2016.

Prime de départ à la retraite : serait-il utile de provisionner cette prime par des appels de fonds ?

Dépenses de **chauffage** : comparables d'une année à l'autre : ce sont les dépenses de réparation qui font la différence. Une moyenne de 28 000 (2017 / 27 700 2016 / 30 614)

Nous avons été impressionnés par les **frais d'avocat** concernant la "rue Nicolo" (problème de fuite qui inonde notre immeuble au niveau du rez-de-chaussée) . Il a été versé 15 000 au total depuis 2015.

7 930 en 2015,

4 430 en 2016

3 000 en 2017

15 000 au total.

Où en est-on de cette affaire qui a débuté en 2015 ?

Une précision : si, par bonheur, nous l'emportons dans cette affaire, une partie des frais devrait nous être remboursée par la partie adverse.

En ce qui concerne les honoraires versés à Me Hotte, nous en parlerons quand nous aborderons la 16ème résolution - *dossier Voie privée*.

Pour mémoire, les versements à Me Hotte - qui comprennent honoraires et travaux sont, d'après nos calculs - de 2009 à 2016 - de **45 000** (+ 5 590 versés en 2018).

Pour ce qui est des **honoraires du syndic**, il nous faut préciser ceci : en 2016, pour se conformer aux nouvelles dispositions de la loi Alur, il a été décidé que les honoraires du syndic devaient comprendre "les frais de photocopies et les frais administratifs", sans autre précision.

C'est entre 2015 et 2016 que les honoraires de notre syndic sont passés de 5 780 à 7 800 en 2016 (+ 35 %).

En 2017, il sont de 7 950 (le contrat de syndic propose le chiffre de 8 110 pour 2018).
Dans d'autres copropriétés comparables, ces honoraires se montent en général à 6 000.

Quelques questions :

- que faut-il entendre par "**frais administratifs**" : "frais dossier immatriculation" ? "archives dormantes" ?

- à propos de **Bouygues**, il est précisé "date échéance contractuelle : 30.06.2017". Le loyer n'a-t-il pas été modifié à cette occasion ?

versé en 2015 25 169

2016 25 189

2017 25 189

- quelle est cette **expertise** effectuée pour 1 975 par Moisson (p. 3 du relevé des dépenses) ?

- serait-il judicieux de calculer le montant de la **prime de départ de la gardienne**, afin de provisionner cette prime par des appels de fonds ?

Merci de nous donner ces précisions (hors assemblée).

Mme Crépin
Mme Duret-Robert

18.06.2018