

**Note à l'attention des copropriétaires  
de l'immeuble sis  
4 villa Eugène Manuel  
75116 Paris**

Paris le 10 novembre 2020

**Immeuble sis 4 villa Eugène Manuel – 75116 Paris**

**Objet : Envoi du Procès-verbal de l'AGO du 12/10/2020**

Madame, Monsieur,

Faisant suite à la tenue de l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble susvisé en date du 12 octobre 2020, 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, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Christelle CHABREUIL  
Gestionnaire

P.J. : Procès-verbal



Syndicat des copropriétaires  
De l'immeuble sis  
4 Villa Eugène Manuel  
75116 PARIS

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12/10/2020

L'an Deux Mille Vingt  
Le 12 octobre 2020 à 17 heures 30

Les copropriétaires de l'immeuble sis : **4 Villa Eugène Manuel - 75116 PARIS**

Se sont réunis dans les bureaux 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<sup>ère</sup> RESOLUTION - Election du Président de séance, et vérification de la feuille de présence (Article 24)**

L'Assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer en qualité de Présidente de séance :  
Mme SEURAT

### Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 7891 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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



**2<sup>ème</sup> RESOLUTION – Election du scrutateur (Article 24)**

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer en qualité de scrutateur :  
Mme DE MAACK

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 7891 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**3<sup>ème</sup> RESOLUTION – Election du scrutateur (Article 24)**

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer en qualité de scrutateur :  
Mme CREPIN

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 7891 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**Entrées de M. JEANNEL (366) et Mme PONSOT (400) à 18 heures, soit un total de 8657 tantièmes.**

**4<sup>ème</sup> RESOLUTION – Election du secrétaire (Article 24)**

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

Mme Christelle CHABREUIL représentant le Cabinet N & H immobilier.

**Résultat du vote :**

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : M. ou Mme DE SURVILLE (700)

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

Le bureau ainsi constitué vérifie la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et constate que 17 copropriétaires représentant 7891 voix sur 10 003 voix constituant le Syndicat des copropriétaires sont présents ou représentés.

Ont voté par correspondance : Mme DE SURVILLE (700) – Indivision DE GOUVION ST CYR/FOUACHE (700)

Absents : Indivision DELACOUR (366) – M. GUIBERT (366) – M. JEANNEL DABRY DE THIERSANT (366) – Mme LACROIX-ANDRIVET (136) SCI MAHE (241) – M. ou Mme MAVRIKIS (237) M. ou Mme PONSOT (400)

**Soit un total de 7 copropriétaires représentant 2117 tantièmes**

**Entrée en séance de M. JEANNEL DABRY DE THIERSANT (366) et M. Mme PONSOT (400) à 18 heures soit un total de 8657 tantièmes.**

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

1. Élection du Président de séance, et vérification de la feuille de présence (**Article 24**)
2. Élection du scrutateur (**Article 24**)
3. Élection du scrutateur (**Article 24**)
4. Élection du Secrétaire (**Article 24**)
5. Rapport du Conseil syndical sur l'exercice écoulé (**Pas de vote**)
6. Approbation des comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2019 au 31/12/2019 et des comptes travaux Inspection façade cour/Recherche fuite infiltration façade/Remplacement régulateur chauffage/Remplacement WC commun 3<sup>ème</sup> étage, établis par le Cabinet N & H Immobilier suivant états joints (**Article 24**)
7. Fixation des modalités de consultation des pièces comptables (**Article 24**)
8. Quitus au Syndic le Cabinet N & H Immobilier pour sa gestion de l'exercice écoulé (**Article 24**)
9. Election du Syndic, le Cabinet N & H Immobilier suivant son contrat joint et fixation de la durée du mandat du Syndic (**Article 25**)
- 10 Adoption des modalités du contrat de Syndic, fixation de ses honoraires suivant contrat joint et désignation du signataire du contrat (**Article 25**)
11. Election des membres du Conseil syndical (**Article 25**)
12. Fixation des modalités de consultation du Conseil Syndical (**Article 25**)
13. Fixation du budget prévisionnel 2021 selon le projet joint (**Article 24**)

14. 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**)
15. Modification de l'avance permanente de trésorerie (**Article 24**)
16. Constitution d'un fonds de prévoyance (**Article 25**)
17. Fixation du montant du fonds travaux. (**Article 25**)
18. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises ou prestataires est obligatoire (**Article 25**)
19. Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical en application des articles 21-1 à 21-5 résultant de l'ordonnance du 30/10/2019 (**Article 25**)
20. Dispense de mise en concurrence du contrat de syndic par le conseil syndical (**Article 25**)
21. Point sur les arriérés (**Pas de vote**)
22. Point d'information concernant le dossier voie privée (**Pas de vote**)
23. Proposition pour tenter de créer une structure juridique afin de gérer la voie privée Villa Eugène Manuel (**Article 24**)
24. Point d'information sur l'état de la procédure SDC 4 Villa Eugène Manuel contre SDC Nicolo (**Pas de vote**)
25. Décision à prendre sur la proposition transactionnelle du SDC NICOLO (**Article 24**)
26. Point d'information sur le dossier ravalement immeuble voisin rue Paul Saunière ayant dégradé le mur mitoyen donnant dans le jardin privatif côté 4 villa Eugène Manuel, Appartement SEURAT (**Pas de vote**)
27. Point sur les travaux votés lors de la dernière Assemblée Générale (**Pas de vote**)
28. Point d'information sur la commande du contrôle technique quinquennal obligatoire (**Pas de vote**)
29. Autorisation permanente à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (**Article 25**)
30. 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**)
31. Point d'information sur le départ à la retraite de Mme DE SOUSA au 31 mars 2020 qui est remplacée en CDD par M. TEIGA (**Pas de vote**)
32. Vote d'un budget de 14.000,00 € correspondant aux indemnités de départ à la retraite y compris charges sociales (**Article 24**)

33. Décision à prendre sur l'embauche d'un (e) nouveau (elle) gardien(ne) suivant les choix suivants, à savoir :

a) plein temps logé, ou

**(Article 24)**

34. Décision à prendre sur l'embauche d'un (e) nouveau (elle) gardien(ne) suivant les choix suivants, à savoir :

b) mi-temps logé, ou

**(Article 24)**

35. Décision à prendre sur l'embauche d'un (e) nouveau (elle) employé (e) immeuble suivant les choix suivants, à savoir :

c) mi-temps non logé : solution actuelle.

**(Article 24)**

36. En fonction du résultat de la résolution 35, suppression du poste de « gardien-concierge »

**(Article 26)**

37. En fonction du résultat des résolutions 33 à 34, travaux de remise en état de la loge, à savoir :

a) Mise aux normes électriques (devis EGC joint et BTA en attente)

b) Mise aux normes plomberie (devis SOGECOP joint et SOLUTION PLOMBERIE 78 joint)

c) Mise aux normes peinture et menuiserie, y compris escalier (devis FRANOV et DECO PLUS joints) **(Article 24)**

38. Point d'information sur le recrutement du (de la) gardien (ne) ou employé (e) afin de procéder à son embauche en fonction du choix fait par l'assemblée générale **(Article 24)**

39. Travaux pose caméras vidéosurveillance au rez-de-chaussée, hall principal et accès escalier de service, suivant devis des Stés BTA et AUTO FERMETURE, en attente

**(Article 25)**

40. Travaux répartiteurs de frais de chauffage :

a) Décision à prendre sur l'annulation du choix de l'entreprise TECHEM pour le remplacement des répartiteurs actuels (cf. 24<sup>ème</sup> résolution assemblée générale du 21/06/2018)

b) Décision à prendre sur le devis de la Sté GMS COMPTEURS joint. **(Article 25)**

41. Travaux mis en place d'une triphonie et d'un module GSM ascenseur **(Article 24)**

42. Point sur l'effondrement de l'impasse, plus particulièrement sur le trou creusé au-dessus de notre conduite gaz. Décision à prendre à minima pour l'enlèvement des gravats et le remplacement des barrières existantes **(Article 24)**

43. Problèmes d'administration et d'entretien courant. **(Pas de vote)**

## **RESOLUTIONS PROPOSEES :**

### **5<sup>ème</sup> RESOLUTION – Rapport du Conseil syndical sur l'exercice écoulé (Pas de vote)**

Le conseil syndical expose aux copropriétaires le rapport des activités du Conseil syndical durant l'exercice 2019.

L'Assemblée en prend note.

### **6<sup>ème</sup> RESOLUTION – Approbation des comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2019 au 31/12/2019 et des comptes travaux Inspection façade cour/recherche de fuite/infiltration façade/remplacement régulateur chauffage/remplacement WC commun 3<sup>ème</sup> étage, établis par le Cabinet N & H Immobilier suivant états joints (Article 24)**

a) L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve les comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2019 au 31/12/2019 établis par le Cabinet N & H Immobilier, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et présentés par le Syndic.

**Sous réserve de la correspondance de la 29<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale 2019 et facture : calorifugeage.**

#### **Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

b) L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve les comptes travaux Inspection façade cour/recherche de fuite/infiltration façade/remplacement régulateur chauffage/remplacement WC commun 3<sup>ème</sup> étage, établis par le Cabinet N & H Immobilier, compte qui a été adressé à chaque copropriétaire et présenté par le Syndic.

**Sous réserve que le WC commun 3<sup>ème</sup> étage soit partagé entre les 2 copropriétaires concernés.**

#### **Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**7<sup>ème</sup> RESOLUTION - Fixation des modalités de consultation des pièces comptables (Article 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'Assemblée Générale, entre 9 h 30 et 12 h 30 et sur rendez-vous.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**8<sup>ème</sup> RESOLUTION - Quitus au Syndic le Cabinet N & H Immobilier pour sa gestion de l'exercice écoulé (Article 24)**

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 : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**9<sup>ème</sup> RESOLUTION – Election du Syndic, le Cabinet N & H Immobilier suivant son contrat joint et fixation de la durée du mandat du Syndic (Article 25)**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet N & H Immobilier ayant son siège à Paris 16<sup>ème</sup>, 48/50 rue Singer, en qualité de Syndic jusqu'au 30 Septembre 2021.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**10<sup>ème</sup> RESOLUTION - Adoption des modalités du contrat de Syndic, fixation de ses honoraires suivant contrat joint et désignation du signataire du contrat (Article 25)**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet N & H Immobilier ayant son siège à Paris 16<sup>ème</sup>, 48/50 rue Singer, en qualité de Syndic jusqu'au 30 septembre 2021.

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 **8.415,00 euros TTC.**

L'Assemblée générale mandate Mme SEURAT à l'effet de signer le contrat de Syndic.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**11<sup>ème</sup> RESOLUTION – Election des membres du Conseil syndical (Article 25)**

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 2020 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 : 19 copropriétaires représentant 8657 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 : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

- Mme PONSOT

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 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 : 19 copropriétaires représentant 8657 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 : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

-.M. DURET-ROBERT

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

-.Mme SEURAT : Présidente conseil syndical

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

-.Mme TUGENDHAT

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

-. M. DE TRUCHIS DE VARENNES

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

12<sup>ème</sup> RESOLUTION – Fixation des modalités de consultation du Conseil Syndical (Article 25)

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 HT.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

13<sup>ème</sup> RESOLUTION - Fixation du budget prévisionnel 2021 selon le projet joint (Article 24)

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le montant du budget de l'exercice s'étalant du 01/01/2021 au 31/12/2021, qui lui a été présenté par le Syndic, à la somme de 90.000,00 euros, ce budget sera réactualisé lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra durant l'exercice 2021.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Mme DE SURVILLE (700)

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

**14<sup>ème</sup> RESOLUTION - 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)**

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<sup>ère</sup> relance : 15 jours après le début du trimestre
- 2<sup>ème</sup> 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 : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

**15<sup>ème</sup> RESOLUTION – Modification de l'avance permanente de trésorerie (Article 24)**

Compte tenu du budget préalablement approuvé, l'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas augmenter le montant de l'avance permanente de trésorerie.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Mme DE SURVILLE (700)

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

**16<sup>ème</sup> 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.

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 : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Mme DE SURVILLE (700)

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

**17<sup>ème</sup> RESOLUTION – Fixation du montant du fonds travaux. (Article 25)**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'affecter au fonds de travaux 5% du budget prévisionnel de l'exercice 2020, soit un montant de **4.500,00 €**.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Mme DE SURVILLE (700)

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

**18<sup>ème</sup> RESOLUTION - 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 euros HT.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Mme DE SURVILLE (700)

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

19<sup>ème</sup> RESOLUTION – Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical en application des articles 21-1 à 21-5 résultant de l'ordonnance du 30/10/2019 (Article 25)

a) L'Assemblée générale, après en avoir délibéré et après avoir entendu les explications du syndic sur les articles 21-1 à 21-5 de la loi du Juillet 1965, délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965, à l'exception de l'approbation des comptes, du vote du budget prévisionnel, de l'élection du syndic, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire, qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes. Qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit. Cette délégation ne peut pas jouer lorsque l'un au moins des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.  
Cette délégation ne joue que jusqu'à la tenue de la prochaine AGO.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 2.000,00 euros TTC PAR OPERATION dans une enveloppe annuelle qui ne pourra pas dépasser le ¼ du budget et lui donne tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds (si les dépenses engagées ne peuvent pas être financées sur le budget prévisionnel). Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ces membres.

En cas de partage des voix, la voix du président du conseil syndical l'emporte.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui devra être transmise au syndic par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable tant vis à vis du syndic que du syndicat des copropriétaires.

Chaque décision indiquera la date de la délibération, son objet, les modalités de sa mise en oeuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chaque membre du conseil syndical.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical si elle est illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires. Dans ce cas, ce point devra être inscrit dans l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée décide de souscrire pour chacun des membres du conseil syndical une assurance de responsabilité civile qui sera financée dans les comptes de charges courantes de l'exercice en charges communes générales.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 700 voix – Indivision. DE GOUVION SAINT CYR (700)

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

b) L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide conformément aux dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 Juillet 1965, de fixer les honoraires de suivi comptable et d'exécution des décisions qui relèvent de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, à 2,5% HT sur le montant HT des travaux engagés par le conseil syndical

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 700 voix – Indivision. DE GOUVION SAINT CYR (700)

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

**20<sup>ème</sup> RESOLUTION – Dispense de mise en concurrence du contrat de syndic par le conseil syndical. (Article 25)**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de dispenser les membres du conseil syndical de mettre en concurrence le syndic lors des prochaines assemblées générales ordinaires qui se tiendront jusqu'en 2022, et ce conformément à l'alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi Macron du 6 août 2015 qui stipule que : « tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour tous les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée”

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Mme DE SURVILLE (700)

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

**21<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point sur les arriérés (Pas de vote)**

Le Syndic précise aux copropriétaires l'état des arriérés des copropriétaires débiteurs arrêté au 12/10/2020.

L'Assemblée en prend note

22<sup>ème</sup> RESOLUTION - Point d'information concernant le dossier voie privée (Pas de vote)

Le syndic informe l'assemblée générale.  
L'assemblée générale en prend acte.

23<sup>ème</sup> RESOLUTION - Proposition pour tenter de créer une structure juridique afin de gérer la voie privée Villa Eugène Manuel (Article 24)

Maître HOTTE a été désigné par une ordonnance du 9 novembre 2011 en qualité d'administrateur provisoire de la voie privée Eugène Manuel avec notamment pour mission de procéder à la pose d'une grille à l'entrée de la voie privée et d'assurer un « accès pompier voie d'échelle ».

A ce jour, il n'a toujours pas rempli sa mission.

Celle-ci a de nouveau été renouvelée pour une durée d'un an par une ordonnance du Tribunal Judiciaire de Paris du 18 juin 2020.

Il est à craindre que la situation demeure.

L'assemblée générale décide donc de tenter de créer une UNION de syndicats entre tout ou partie des 4 syndicats des copropriétaires bordant la voie afin de mettre en place une structure juridique capable de prendre des décisions et de les imposer à ses membres.

Dans un premier temps, un géomètre-expert sera choisi en coordination avec les autres syndicats afin de proposer une grille de répartition de charges entre ceux-ci.

Pour ce faire, l'assemblée générale vote un budget de 1.500 € TTC qui sera pris en charges commune générale le 15/11/2020.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

24<sup>ème</sup> RESOLUTION - Point d'information sur l'état de la procédure SDC 4 Villa Eugène Manuel contre SDC Nicolo (Pas de vote)

Le syndic informe l'assemblée générale.  
L'assemblée générale en prend acte.

25<sup>ème</sup> RESOLUTION - Décision à prendre sur la proposition transactionnelle du SDC NICOLO (Article 24)

L'assemblée générale décide de donner une suite favorable du protocole transactionnel avec le syndicat des copropriétaires Nicolo selon mail de Maître NICOLAI.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 7257 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 700 voix – Indivision DE GOUVION SAINT CYR (700)

N'a pas pris part au vote : M. ou Mme DE SURVILLE (700)

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

26<sup>ème</sup> RESOLUTION - Point d'information sur le dossier ravalement immeuble voisin rue Paul Saunière ayant dégradé le mur mitoyen donnant dans le jardin privatif côté 4 villa Eugène Manuel, Appartement SEURAT (Pas de vote)

Le syndic reprend le dossier en main.

L'assemblée générale en prend acte.

27<sup>ème</sup> RESOLUTION - Point sur les travaux votés lors de la dernière Assemblée Générale (Pas de vote)

Le syndic informe l'assemblée générale.

L'assemblée générale en prend acte.

28<sup>ème</sup> RESOLUTION - Point d'information sur la commande du contrôle technique quinquennal obligatoire (Pas de vote)

Le Syndic précise aux copropriétaires qu'il a commandé auprès du bureau de contrôle VERITAS le contrôle technique quinquennal obligatoire pour 210 € TTC par ascenseur.

29<sup>ème</sup> RESOLUTION - Autorisation permanente à donner à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Article 25)

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 : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

30<sup>ème</sup> 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)

**En vertu de quoi cette résolution est reportée à l'unanimité à une prochaine assemblée générale.**

31<sup>ème</sup> RESOLUTION - Point d'information sur le départ à la retraite de Mme DE SOUSA au 31 mars 2020 qui est remplacée en CDD par M. TEIGA (Pas de vote)

Le syndic informe l'assemblée générale.  
L'assemblée générale en prend acte.

32<sup>ème</sup> RESOLUTION. - Vote d'un budget de 14.000.00 € correspondant aux indemnités de départ à la retraite y compris charges sociales (Article 24)

L'assemblée générale décide de voter un budget de 14.000,00 € correspondant aux indemnités de départ à la retraite de Mme DE SOUSA y compris charges sociales.  
Sous réserve de communiquer aux membres du conseil syndical le détail de l'indemnité.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix  
Ont voté contre : Néant  
Se sont abstenus : Néant

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

33<sup>ème</sup> RESOLUTION - Décision à prendre sur l'embauche d'un (e) nouveau (elle) gardien(ne) suivant les choix suivants, à savoir :

a) plein temps logé.  
(Article 26)

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 4641 voix  
Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3316 voix – Mme. DE MAACK (545) – M. Mme DE TRUCHIS DE VARENNES (743) – Mme NORDMANN (366) – M. Mme O'SULLIVAN (241) – M. Mme RUDIN (590) – Mme SEURAT (590) – Mme TARDIF (241)  
Se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 700 voix – Indivision. DE GOUVION DE SAINT CYR (700)

**Le quorum n'étant pas atteint, cette résolution est reportée à la prochaine assemblée générale.**

34<sup>ème</sup> RESOLUTION - Décision à prendre sur l'embauche d'un (e) nouveau (elle) gardien(ne) suivant les choix suivants, à savoir :

b) mi-temps logé,

**(Article 26)**

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 3833 voix

Ont voté contre : 9 copropriétaires représentant 4190 voix – M. BENICHOU (182) –

Mme. DE MAACK (545) – Mme DE SURVILLE (700) - M. Mme DE TRUCHIS DE VARENNES (743) – Mme NORDMANN (366) – M. Mme O'SULLIVAN (241) – Mme SEURAT (590) – Mme TARDIF (241) – Mme CREPIN (582)

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Indivision BIRRAUX (634)

**Le quorum n'étant pas atteint, cette résolution est reportée à la prochaine assemblée générale.**

35<sup>ème</sup> RESOLUTION - Décision à prendre sur l'embauche d'un (e) nouveau (elle) employé (e) immeuble suivant les choix suivants, à savoir :

c) mi-temps non logé : solution actuelle

**(Article 26)**

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 3316 voix

Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 4707 voix – M. BENICHOU (182) – Sté BOPY PARTNERS (236) – Mme CREPIN (582) – SCI CUMA (463) - Indivision. DE GOUVION SAINT CYR (700) – Mme DE SURVILLE (700) – Mme DURET-ROBERT (365) – Mme DURET ROBERT (365) M. JEANNEL DABRY DE THIERSANT (366) – M. Mme PONSOT (400) – Mme TUGENDHAT (348)

Se sont abstenus : Néant

N'a pas pris part au vote : Indivision BIRRAUX (634)

**Le quorum n'étant pas atteint, cette résolution est reportée à la prochaine assemblée générale.**

36<sup>ème</sup> RESOLUTION - En fonction du résultat de la résolution 35, suppression du poste de « gardien-concierge » (Article 26)

**Le quorum n'étant pas atteint, cette résolution est reportée à la prochaine assemblée générale.**

37<sup>ème</sup> RESOLUTION – En fonction du résultat des résolutions 33 à 34, travaux de remise en état de la loge, à savoir :

a) Mise aux normes électriques (devis EGC joint et BTA en attente)

b) Mise aux normes plomberie (devis SOGECOP joint et SOLUTION PLOMBERIE 78 joint)

c) Mise aux normes peinture et menuiserie, y compris escalier (devis FRANOV et DECO PLUS joints) (Article 24)

**Cette résolution est reportée à la prochaine assemblée générale.**

38<sup>ème</sup> RESOLUTION - Point d'information sur le recrutement du (de la) gardien (ne) ou employé (e) afin de procéder à son embauche en fonction du choix fait par l'assemblée générale (Article 24)

Compte-tenu des points précédents, le contrat CDD de M. TEIGA sera prolongé jusqu'à la prochaine assemblée générale 2021.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 8657 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

39<sup>ème</sup> RESOLUTION - Travaux pose caméras vidéosurveillance au rez-de-chaussée, hall principal et accès escalier de service, suivant devis des Stés BTA et AUTO FERMETURE, en attente (Article 25)

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 1486 voix

Ont voté contre : 16 copropriétaires représentant 7171 voix M. BENICHOU (182) –

MME BIRAUX (634) - Sté BOPY PARTNERS (236) – Mme CREPIN ( 582) – SCI CUMA (463) - M. DE GOUVION SAINT CYR (700) – M. de TRUCHIS DE VARENNES (743)

Mme DURET-ROBERT (365) – Mme DURET ROBERT (365) M. JEANNEL DABRY DE THIERSANT (366) – Mme NORDMANN (366) M. Mme PONSOT (400) – Ind.RUDIN (590) –Mme SEURAT (590) – Mme TARDIF (241)Mme TUGENDHAT (348)

Se sont abstenus : Néant

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité.**

40<sup>ème</sup> RESOLUTION - Travaux répartiteurs de frais de chauffage :

- a) Décision à prendre sur l'annulation du choix de l'entreprise TECHEM pour le remplacement des répartiteurs actuels (cf. 24<sup>ème</sup> résolution assemblée générale du 21/06/2018)
- b) Décision à prendre sur le devis de la Sté GMS COMPTEURS joint. (Article 25)

**Cette résolution est reportée à une prochaine assemblée générale.**

41<sup>ème</sup> RESOLUTION - Travaux mis en place d'une triphonie et d'un module GSM ascenseur (Clé ascenseur) (Article 24)

**Cette résolution est reportée à une prochaine assemblée générale.**

42. Point sur l'effondrement de l'impasse, plus particulièrement sur le trou creusé au-dessus de notre conduite gaz. Décision à prendre à minima pour l'enlèvement des gravats et le remplacement des barrières existantes (Article 24)

L'assemblée générale décide de demander, des devis pour la protection de la conduite gaz plus consultation d'un architecte.

Responsabilité du 4 villa Eugène Manuel engagée (mail de C. Ponroy, Présidente du conseil syndical du 7 bis Villa Eugène Manuel daté du 12 octobre 2020).

Consultation de Maître AUDINEAU.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 7957 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : 1 copropriétaires représentant 700 voix – Indivision. DE GOUVION SAINT CYR (700)

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

43. Problèmes d'administration et d'entretien courant notamment. (Pas de vote)

- Changement du sol de l'ascenseur maître
- Vinaigrier à élaguer (impasse) occasionnant des nuisances dans le jardin de l'appartement de Mme PONSOT.
- Porte de la cour des poubelles qui ne ferme pas
- Eclairage extérieur insuffisant
- Création d'un local à vélos : devis pour la prochaine assemblée générale

M. JEANNEL remet aux membres de l'assemblée un rapport avec des demandes diverses (voir document joint).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, le présent procès-verbal est clos à 19 heures 00... et le Président lève la séance.

Le Président  
Mme Seurat

Le Secrétaire  
Mme Christelle CHABREUIL  
Cabinet N & H Immobilier

Cabinet N & H Immobilier  
48/50 rue Singer  
75016 Paris  
Tél : 01 46 51 10 26  
Fax : 01 46 51 29 66

Les Scrutateurs  
M. CREPIN

Ph. Frank



**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 : 10/11/2020

