

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

Paris le 08 Juillet 2019

**Immeuble sis
4 VILLA EUGENE MANUEL 75016 PARIS**

Objet : Envoi du Procès-verbal de l'AGO du 28.06.2019

Madame, Monsieur,

Faisant suite à la tenue de l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble susvisé en date du 28 Juin 2019, 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.

Plo La gestionnaire
Jeanine PRUNIER



P.J. : Procès-verbal



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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 28/06/2019

L'an Deux Mille Dix Neuf
Le 28 Juin à 17 heures 30

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

Se sont réunis 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 :

- Madame SEURAT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6608

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) :

- Madame CREPIN



Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6608

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) :

- Madame DURET ROBERT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6608

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 :

- Madame PRUNIER représentant le Cabinet N et H immobilier

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6608

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

Il est remis à Madame SEURAT, présidente de séance, le pouvoir de la SCI MAHE (241) reçu par le syndic en blanc, qui le remet à Madame DE MAACK pour représenter la SCI MAHE (241).

Le bureau ainsi constitué vérifie la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et constate que 15 copropriétaires représentant 6849 voix sur 10 003 voix constituant le Syndicat des copropriétaires sont présents ou représentés.

Absents : STE BOPY PARTNERS (236) - SCI CUMA (463) - Ind. DELACOUR (366) - Succes. ERSHAM (743) - M. JEANNEL (366) - Mme LACROIX-ANDRIVET (136) - M. Mme MAVRIKIS SPYROS (237) - Mme NORDMANN (366) - Mme TARDIF (241)

Soit un total de 9 copropriétaires représentant 3154 millièmes

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 01/01/2018 au 31/12/2018, 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 2019 et 2020 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. Fixation du montant du 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 SDC 4 Villa Eugène Manuel c/ Société PASY I (**Pas de vote**)
16. Point d'information concernant le dossier de la voie privée, pour lequel une consultation a été faite auprès de Maître AUDINEAU, Avocat, en accord et avec le conseil syndical (**Pas de vote**)
17. Ratification des travaux de remplacement régulateur et pompe chauffage, commandés en urgence, en accord avec le Conseil Syndical, à la Société SOFRATHERM, suivant factures jointes. (**Article 24**)

18. Point d'information sur l'état de la procédure SDC 4 Villa Eugène Manuel contre SDC NICOLO. **(Pas de vote)**
19. Pouvoir à donner au syndic pour agir en justice suite au rapport déposé par Madame Nadia AGLI, Expert Judiciaire, joint. **(Article 24)**
20. Point sur les travaux votés lors de la dernière Assemblée générale Ordinaire **(Pas de vote)**
21. Dans le cas où la réfection de la colonne ou des colonnes montantes électrique(s) relèverait de la responsabilité du Syndicat des copropriétaires, mandat à donner au syndic à l'effet de demander à ENEDIS le transfert anticipé de cet ouvrage ou de ces ouvrages en application des disposition contenues dans la Loi ELAN **(Article 25)**
22. Point d'information sur le dossier concernant les travaux de ravalement immeuble voisin Rue Paul Saulnière ayant dégradé le mur mitoyen donnant dans le jardin privatif côté 4 Villa Eugène Manuel, appartement de Mme SEURAT.
Décision à prendre pour la mission à confier à M. ZINAÏ Architecte, afin d'examiner ce mur et fournir le diagnostic pour la remise en état. **(Article 25)**
23. Travaux de remplacement de la platine interphone par une platine vidéo, suivant devis des sociétés BASSES TENSIONS APPLIQUEES et EGC, joints. **(Article 24)**
24. Travaux de remplacement du wc commun à la turque par un wc commun classique, au 3ème étage, desservant les lots 57 et 58, conformément au règlement de copropriété, suivant devis des sociétés SOLUTION PLOMBERIE 78 et SOGECOP, joints. **(Article 24)**
25. Décision à prendre sur la résiliation du contrat ISTA et 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. 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)**
28. Point d'information sur le bail souscrit avec la Société CELLNEX, relatif à l'antenne relais sur le toit.
Décision à prendre sur la demande de la Société CELLNEX, pour la modification du relais radiotéléphonique existant, sur le toit, suivant son dossier technique joint.
(Article 25)
29. Travaux de calorifuge au niveau des tuyauteries suivant devis CS ISOLATION, joint.
(Article 25)
30. Point d'information, sur les travaux à envisager notamment au niveau du ravalement façade rue et le changement porte sas. **(Pas de vote)**
31. Information sur la nouvelle convention entre assurances « IRSI » relative aux sinistres **(Pas de vote)**

32. Autorisation permanente à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (**Article 25**)
33. Problèmes d'administration et d'entretien courant. (**Pas de vote**)
-

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

Mme DURET ROBERT expose aux copropriétaires le rapport d'activités du Conseil syndical pour l'exercice écoulé.
L'Assemblée en prend note.

3^{ème} RÉSOLUTION – Approbation des comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2018 au 31/12/2018, établis par le Cabinet N & H Immobilier suivant états joints (**Article 24**)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve les comptes recettes et dépenses de l'exercice s'étalant du 01/01/2018 au 31/12/2018 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 : 15 copropriétaires représentant 6849
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 : 15 copropriétaires représentant 6849
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 : 15 copropriétaires représentant 6849

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 2020.

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 8.250 euros TTC.

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6483

A voté contre : GUIBERT (366)

Se sont abstenus : Néant

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

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 2019 ou celle convoquée en application de l'article 25 dernier alinéa de la Loi du 10/07/1965 :

- Madame DE MAACK

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

- Madame DE SURVILLE

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6304

A voté contre : DE MAACK (545)

Se sont abstenus : Néant

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

- Madame PONSOT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

- Madame RUDIN

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

- Madame CREPIN

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6483

Ont voté contre : M. GUIBERT (366)

Se sont abstenus : Néant

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

- Madame DURET-ROBERT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

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

- Madame SEURAT

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

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

- Madame VON DER TANN

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849
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 euros TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849
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 2019 et 2020 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 01/01/2019 au 31/12/2019, qui lui a été présenté par le Syndic, à la somme de 90.000 euros.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

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 01/01/2020 au 31/12/2020, qui lui a été présenté par le Syndic, à la somme de 90.000 euros, ce budget sera réactualisé lors de l'Assemblée qui se tiendra pendant l'exercice 2020.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

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 : 15 copropriétaires représentant 6849

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 : 15 copropriétaires représentant 6849

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 : 15 copropriétaires représentant 6849

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)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide **d'affecter au fonds de travaux 5%** du budget prévisionnel de l'exercice 2019, soit un montant de 4.500 €.

Ce montant sera financé par un appel de fonds le 01/10/2019 en charges communes générales.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

14^{ème} RÉOLUTION - 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 € HT.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

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 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 28.06.2019.

Le Syndic informe également les copropriétaires sur l'état de la procédure opposant le SDC 4 Villa Eugène Manuel à la Société PASY I, qui est à ce jour close en raison de la vente par la Sté PASY I de tous ses lots.

L'Assemblée en prend note.

16^{ème} RÉOLUTION – Point d'information concernant le dossier de la voie privée, pour lequel une consultation a été faite auprès de Maître AUDINEAU, Avocat, en accord et avec le conseil syndical (Pas de vote)

Le Syndic informe les copropriétaires sur l'état du dossier de la voie privée, pour lequel une consultation a été faite auprès de Maître AUDINEAU, Avocat, en accord avec le conseil syndical.

L'Assemblée en prend note.

Le syndic informe l'Assemblée générale, avoir reçu un courrier de Maître HOTTE du 20/06/2019, qui sera annexé au présent procès-verbal, indiquant que l'arbre sera abattu le 02/07/2019.

Il est demandé à Maître AUDINEAU, Avocat du SDC du 4 Villa Eugène Manuel, d'adresser un courrier à Maître HOTTE lui demandant de faire procéder une fois l'arbre abattu aux travaux de mise en place de la grille, votés et déjà réglés par les copropriétaires.

Il adressera également un courrier au Président du TGI lui relatant la situation insatisfaisante quant à la gestion de cette impasse

17^{ème} RÉSOLUTION – Ratification des travaux de remplacement du régulateur et de la pompe de chauffage, commandés en urgence, en accord avec le Conseil Syndical, à la Société SOFRATHERM, suivant factures jointes (Article 24)

a)Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de remplacement du régulateur et de la pompe chauffage, commandés en urgence, en accord avec le Conseil Syndical, à la Société SOFRATHERM, pour un montant de 4.691,36 € TTC.

Base de répartition : Charges chauffage (clé 70)

Modalités et dates des appels de fonds : Immédiatement

Sont présents en charges chauffage : 15 copropriétaires représentant 23.189 / 34.956

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 18.232

Ont voté contre : GUIBERT (1285) - SEURAT (2117) - RUDIN (1555), soit un total de 3 copropriétaires représentant 4957

Se sont abstenus : Néant

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

b) Projet de résolution :

Elle 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 : 12 copropriétaires représentant 18.232

Ont voté contre : GUIBERT (1285) - SEURAT (2117) - RUDIN (1555), soit un total de 3 copropriétaires représentant 4957

Se sont abstenus : Néant

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

18^{ème} RÉSOLUTION – Point d'information sur l'état de la procédure SDC 4 Villa Eugène Manuel contre SDC NICOLO. (Pas de vote)

Le Syndic informe les copropriétaires sur l'état de la procédure qui oppose le SDC 4 Villa Eugène Manuel au SDC NICOLO.

L'Assemblée en prend note.

19^{ème} RÉSOLUTION – Pouvoir à donner au syndic pour agir en justice suite au rapport déposé par Madame Nadia AGLI, Expert Judiciaire, joint (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au syndic, le Cabinet N & H Immobilier, pour agir en justice, tant en référé qu'au fond, suite au rapport déposé par Madame Nadia AGLI, Expert Judiciaire.

Le Syndic informe l'assemblée générale que le syndicat aura à sa charge 15 % des frais et préjudices suivant les modalités précisées par l'expert judiciaire dans son rapport.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

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

Le Syndic rappelle aux copropriétaires l'état des travaux votés lors de la dernière Assemblée générale Ordinaire.

L'Assemblée en prend note.

21^{ème} RÉSOLUTION - Dans le cas où la réfection de la colonne ou des colonnes montantes électrique(s) relèverait de la responsabilité du Syndicat des copropriétaires, mandat à donner au syndic à l'effet de demander à ENEDIS le transfert anticipé de cet ouvrage ou de ces ouvrages en application des disposition contenues dans la Loi ELAN (Article 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide dans le cas où la réfection de la colonne ou des colonnes montantes électrique(s) relèverait de la responsabilité du Syndicat des copropriétaires, de donner mandat au syndic à l'effet de demander à ENEDIS le transfert anticipé de cet ouvrage ou de ces ouvrages en application des disposition contenues dans la Loi ELAN.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

22^{ème} RÉSOLUTION - Point d'information sur le dossier travaux ravalement immeuble voisin Rue Paul Saulnière ayant dégradé le mur mitoyen donnant dans le jardin privatif côté 4 Villa Eugène Manuel, appartement de Mme SEURAT.

Décision à prendre pour la mission à confier à M. ZINAÏ Architecte. afin d'examiner ce mur et fournir le diagnostic pour la remise en état. (Article 25)

Le Syndic informe les copropriétaires sur le dossier concernant les travaux de ravalement de l'immeuble voisin située rue Paul Saulnière ayant dégradé le mur mitoyen donnant dans le jardin privatif côté 4 Villa Eugène Manuel, appartement de Mme SEURAT.
L'Assemblée en prend note.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de missionner M. ZINAÏ Architecte, afin d'examiner ce mur et fournir le diagnostic pour la remise en état.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 2012

Ont voté contre : M. BENICHOU (182) - Ind. BIRRAUX (634) - Ind. DE GOUVION (700) - Mme DE MAACK (545) - M. GUIBERT (366) - SCI MAHE (241) -M. Mme PONSOT (400) - Ind. RUDIN (590) - Mme SEURAT (590) - Mme TUGENDHAT (348) - M. Mme VON DER TANN KILIAN (241), soit un total de 11 copropriétaires représentant 4837

Se sont abstenus : Néant

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

En revanche la copropriété valide la proposition de prise en charge d'un tiers des travaux par le SDC voisin du 3 Rue Paul Saulnière.

23^{ème} RÉSOLUTION - Travaux de remplacement de la platine interphone par une platine vidéo, suivant devis des sociétés BASSES TENSIONS APPLIQUEES et EGC, joints (Article 24)

a) Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré décide de voter les travaux de remplacement de la platine interphone par une platine vidéo, pour un budget de 6.000 € TTC.

Elle décide de donner mandat au conseil syndical et au Syndic pour choisir le devis définitif dans le cadre de l'enveloppe votée

Base de répartition : charges générales (01)

Date de lancement des travaux : 01/10/2019

Modalités et dates des appels de fonds : 2 appels

- 1 par prélèvement sur fonds travaux 2.000,00 € le 01/10/2019

- 1 appel de 4.000,00 € le 01/10/2019

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

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 : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

24^{ème} RÉSOLUTION - Travaux de remplacement du wc commun à la turque par un wc commun classique, au 3ème étage, desservant les lots 57 et 58, conformément au règlement de copropriété, suivant devis des sociétés SOLUTION PLOMBERIE 78 et SOGECOP, joints. (Article 24)

a) Projet de résolution :

Les copropriétaires des lots 57 et 58, après en avoir délibéré décident de voter les travaux de remplacement du wc commun à la turque par un wc commun classique, au 3ème étage, desservant les lots 57 et 58, conformément au règlement de copropriété.

Ils décident de voter un budget de 2.000,00 € TTC

il sera demandé un 3ème devis à la Société SOMSOU PONS.

Base de répartition : Charges WC 3ème étage (clé 53)

Date de lancement des travaux : 01/10/2019

Modalités et dates des appels de fonds : 1 appel au 01/10/2019

Sont présents en charges WC 3ème étage : 1 copropriétaire représentant 45 / 90

Résultat du vote :

Ont voté pour : 1 copropriétaire 45

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

b) Projet de résolution :

Ils décident 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 : 1 copropriétaires 45

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 et souscription d'un nouveau contrat concernant les compteurs d'eau. (Article 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat concernant les compteurs d'eau souscrit avec la société ISTA et de souscrire un nouveau contrat avec la société TECHEM en télérelève.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

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 TECHEM qui les réalisera suivant son devis n° P308259-103113 du 17/11/2017 pour une durée de 10 ans.

Base de répartition : par compteur

Date de lancement des travaux : en fonction de l'échéance de résiliation du contrat ISTA

Modalités et dates des appels de fonds : ces travaux sont offerts par TECHEM

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6849

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 : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

27^{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 **REPORTER** à l'ordre du jour de l'AGO de 2020, l'audit énergétique de l'immeuble.

Sont présents en charges chauffage : 15 copropriétaires représentant 23.189 / 34.956

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 23.189

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, ce qui va à l'encontre des dernières dispositions légales et règlementaires.

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° 27 a).

28^{ème} RÉSOLUTION – Point d'information sur le bail souscrit avec la Société CELLNEX, relatif à l'antenne relais sur le toit.

Décision à prendre sur la demande de la Société CELLNEX, pour la modification du relais radiotéléphonique existant, sur le toit, suivant son dossier technique joint. (Article 25)

Le Syndic informe les copropriétaires sur le bail souscrit avec la Société CELLNEX, relatif à l'antenne relais sur le toit.

L'Assemblée en prend note.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la Société CELLNEX, à modifier le relais radiotéléphonique existant, sur le toit, suivant le dossier technique qui était joint à la convocation, sous réserve d'obtenir de CELLNEX une proposition d'indemnisation annuelle à hauteur de 40.000 €.

Le syndic devra tenir informé le conseil syndical des démarches effectuées auprès de CELLNEX et l'associer aux négociations.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5567

Ont voté contre : CREPIN (582) - DE SURVILLE (700), soit un total de 2 copropriétaires représentant 1282

Se sont abstenus : Néant

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

29^{ème} RÉSOLUTION - Travaux de calorifuge au niveau des tuyauteries suivant devis CS ISOLATION, joint. (Article 25)

a) Projet de résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de voter les travaux de calorifuge au niveau des tuyauteries.

Elle décide de confier ces travaux à la Société CS Isolation qui les réalisera suivant son devis n° 2019-0014539 du 05/03/2019 pour un montant de 2.899,14 euros TTC, dont 1.962,30 € de prime CEE, soit un solde à payer pour le Syndicat de 936,84 € TTC.

Base de répartition : charges chauffage

Date de lancement des travaux : 01/10/2019

Modalités et dates des appels de fonds : dans les charges courantes de l'exercice 2019

Sont présents en charges chauffage : 15 copropriétaires représentant 23.189 / 34.956

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 23.189

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.

Cette résolution est sans objet compte tenu du vote intervenu dans le cadre de la résolution n° 29 a).

30^{ème} RÉSOLUTION – Point d'information, sur les travaux à envisager notamment ravalement façade cour et changement porte sas. (Pas de vote)

Le Syndic informe les copropriétaires sur les gros travaux à envisager notamment le ravalement des façades sur cour et le changement de la porte sas.

L'Assemblée en prend note.

31^{ème} RÉSOLUTION - Information sur la nouvelle convention entre assurances « IRSI » relative aux sinistres (Pas de vote)

Le Syndic informe les copropriétaires que dans le cadre de la convention IRSI, applicable pour tous sinistres dégât des eaux survenus à compter du 01/06/2018, il appartient à l'occupant du local sinistré d'effectuer une déclaration à son assureur personnel qui aura la charge d'organiser la recherche de fuite, une éventuelle expertise pour compte commun et de procéder à l'indemnisation.

L'assemblée générale 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 : 15 copropriétaires représentant 6849

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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

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

- Faire intervenir en urgence la société pour les pigeons.
- Relancer la Sté ALTI 77 pour le nettoyage de la courette intérieure côté droit et le auvent au-dessus de l'escalier de service.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, le présent procès verbal est clos à 20 heures 10 et le Président lève la séance.

Le Président
Mme SEURAT



Le Secrétaire
Jeanine PRUNIER
Cabinet N & H Immobilier



Les Scrutateurs
Mme CREPIN



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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de ~~deux~~ ^{un} 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 : 04/07/2019

P.J. = Courrier du 20/06/2019 de Maître HOTTÉ

Pascal HOTTE
Administrateur Judiciaire
Inscrit sur la liste nationale

Cabinet SOTTO

y.sotto@cabinetsotto.fr;
s.chaillou@cabinetsotto.fr

Cabinet NBGI

manuel.afonso@nbgf.fr

Cabinet BELLEROUCHE

marc.petijean@cabinet-belleroche.fr

Cabinet NH

nh.immobilier@orange.fr

Paris, le 20 Juin 2019

Nos Réf : 439 (*numéro à rappeler impérativement pour tout traitement*)

ASL VILLA EUGENE MANUEL

Suivi par Ariane BRAHIC

Mesdames, Messieurs,

Je vous avis précédemment adressé le recours exercé par la SCI DU COLOMBIER à l'encontre de l'arrêté en date du 3 mai 2018 ayant notifié l'absence d'opposition de Direction de l'Urbanisme – Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue à l'abattage des arbres.

Dans ces conditions, l'abattage des deux ailantes a été suspendu et par voie de conséquence, les travaux de voirie nécessaires à la sécurisation des personnes du fait de la présence desdits arbres.

Sans nouvelles de l'issue de ce recours et de la position de la Mairie de Paris qui avait pourtant sollicité une visite par un architecte voyer en chef, j'ai à nouveau pris attache avec ses services.

Il m'a été confirmé que le recours gracieux n'avait fait l'objet d'aucune réponse et que l'autorisation qui avait été accordée par la Direction de l'Urbanisme – Service du Permis de Construire demeurait valide.

J'ai donc régularisé le 21 mai dernier l'ordre de service de l'abattage des ailantes.

La société Les Jardins du Roy interviendra le 2 juillet prochain.

Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine – BP 121
75755 PARIS CEDEX 15

Tél. : 01.45.38.26.66 - Fax : 01.40.47.01.17 - courriel : contact@etudehotte.fr

- Membre d'une association agréée, acceptant à ce titre les règlements par chèque -

Indépendamment des affichages qui vont être apposés dans le square, je vous remercie de bien vouloir faire le nécessaire auprès des copropriétaires afin que les 3 places de stationnement situées devant l'arbre soient libérées à cette date.

Il serait regrettable que la société Les Jardins du Roy ne puisse effectuer son travail en raison du stationnement de véhicule.

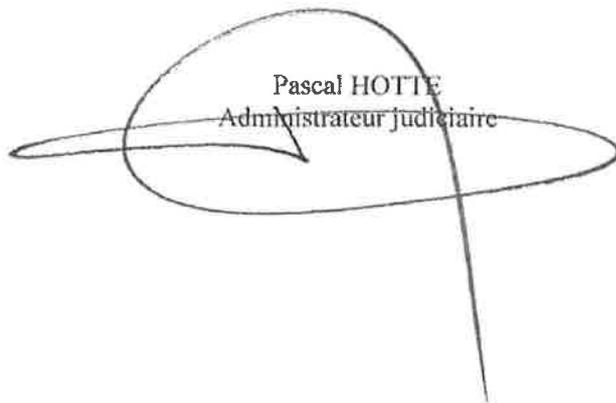
Par ailleurs, les cabinets BELLEROCHE et NBGI m'ont informé de la chute de branches.

J'ai mandaté en urgence la société Les Jardins du Roy qui se charge de débarrasser dès aujourd'hui les branches tombées.

Une fois, les ailantes abattus, les travaux de voirie pourront enfin être engagés.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Pascal HOTTE
Administrateur judiciaire



*Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine – BP 121
75755 PARIS CEDEX 15*

Tél. : 01.45.38.26.66 - Fax : 01.40.47.01.17 - courriel : contact@etudehotté.fr

- Membre d'une association agréée, acceptant à ce titre les règlements par chèque -
