

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU SYNDICAT  
des COPROPRIETAIRES de l'immeuble  
SDC 1,Rue de Reuilly 75012 PARIS**

**PROCES – VERBAL**

L'An deux mille dix-huit, le Mardi 18 décembre à 18 heures 30, sur convocation régulière par lettre recommandée avec accusé réception, du syndic en exercice, le CABINET RIBEROUX, le syndicat des copropriétaires s'est réuni en assemblée générale ordinaire dans les bureaux du syndic au, 8, rue Abel 75012 PARIS.

La feuille de présence fait apparaître les éléments suivants :

Sont présents ou représentés : 4 864°/ 10 000°  
Sont absents : 5 136°/ 10 000°

Mmes et Mrs : ASSO. MEDECINS DU MONDE 437, BERARD 246, BLANGEZ 317, BOIS 82, BOURGES 188, BRETON 178, BRIRID 261, CASTRO-LE FOLL 136, CHAUMARTIN 132, IND.CONSORTS ASSOUS-KTORZA 106, DURET P. 185, DURET S. 165, GUICHARD 254, IND. RASQUIN 165, JOURDAN 371, LE SAGE 80, LUCAS-LECLIN 320, MARTIN 241, MERCIER 224, Sté RAYMOND REUILLY 643, VERCULLONE 405.

Le syndic constate que les copropriétaires présents et représentés détiennent ensemble 4 864 °/ 10 000° et que l'assemblée peut valablement délibérer, sous réserve des résolutions qui l'exigent à l'Article 25 et devront être revotées à l'Article 25-1.

**1ère RÉSOLUTION - Désignation du bureau de l'assemblée, Article 24**

L'Assemblée Générale, désigne pour Président de séance **Mr GOFFARD**  
Ont voté pour : à l'unanimité

L'Assemblée Générale, désigne comme premier Assesseur **Mme RAYNAUD**  
Ont voté pour : à l'unanimité

L'Assemblée Générale, désigne comme second Assesseur **Mme GERARD**  
Ont voté pour : à l'unanimité

L'Assemblée Générale, désigne comme Secrétaire de séance **Mr PIGNAT**  
Ont voté pour : à l'unanimité

**18h50 : Arrivée de Mme Mercier (224)**

Ce qui porte le total des présents, et représentés à : 5 088°/ 10 000°

**2ème RESOLUTION – Examen et approbation des comptes du Cabinet Ribéroux pour l'exercice du 01 octobre 2017 au 30 septembre 2018, Article 24**

Pièces jointes :

- Etat de répartition des charges arrêtées au 30 septembre 2018 avec relevé général des dépenses et

annexes comptables.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des documents comptables joints à la convocation de la présente Assemblée, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos au 30 septembre 2018.

Ont voté pour : **3 915**

Ont voté contre : 1 173 (ETIENNE 409, GERARD 387, GUIAVARCH 377)

**La résolution est adoptée**

**3<sup>ème</sup> RESOLUTION – Quitus au CABINET ARCO, pour sa gestion 2015/2016, Article 24**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de ne pas donner quitus plein entier et définitif au syndic pour sa gestion de l'exercice 2017/2018.

Ont voté pour : **3 915**

Ont voté contre : 1 173 (ETIENNE 409, GERARD 387, GUIAVARCH 377)

**La résolution est adoptée**

**4<sup>ème</sup> RESOLUTION – Nomination du syndic, mandat reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale des copropriétaires, Article 25 (ou 25-1)**

Pièce jointe :

- Contrat type de syndic conforme au décret n°2015-342 du 26 mars 2015.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré nomme le Cabinet Ribéroux, représenté par Monsieur Maurice OUZILOU dans ses fonctions de syndic de la copropriété.

Ses fonctions se poursuivront jusqu'à la prochaine assemblée générale qui aura à délibérer sur son renouvellement sur première convocation dans les conditions de majorité de l'article 25 et éventuellement de l'article 25-1. Au cas où la décision ne serait pas prise lors de cette première assemblée, le mandat sera prorogé jusqu'à une deuxième assemblée générale devant se tenir dans le délai d'un mois.

L'Assemblée Générale approuve les termes du contrat conformes aux dispositions de la loi ALUR, et fixe les honoraires annuels de gestion courante à la somme de 6.416,66 € H.T, soit 7.700,00 € T.T.C. conformément aux conditions du contrat de syndic joint à la convocation de l'assemblée.

L'Assemblée Générale donne mandat à au président de séance pour signer le contrat au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.

Ont voté pour : **à l'unanimité**

**La résolution est adoptée**

**5<sup>ème</sup> RESOLUTION – Nomination du conseil syndical, Articles 25 (ou 25-1).**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 12 mois.

- ◆ Mme GERARD (bât A) élue à l'unanimité,
- ◆ Mr GOFFARD (bât A) élue à l'unanimité,
- ◆ Mr CABANEL (bât A) élue à l'unanimité,
- ◆ Mme REYNAUD (bât B) élue à l'unanimité,
- ◆ Mr FOUILLAG (bât B) élue à l'unanimité,
- ◆ Mr GUERS (bât B) élue à l'unanimité,

Leurs fonctions se poursuivront jusqu'à la prochaine assemblée générale qui aura à délibérer sur leurs renouvellements sur première convocation dans les conditions de majorité de l'Article 25 et éventuellement de l'Article 25-1.

Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte les fonctions se prolongeront jusqu'à la deuxième assemblée générale qui statuera à la majorité relative des tantièmes présents ou représentés et qui sera tenue dans un délai de 18 mois à compter de ce jour.

**6<sup>ème</sup> RESOLUTION – Rappel et vote du budget prévisionnel 2018/2019, Article 24**

L'Assemblée des copropriétaires, après examen des dépenses réalisées, décide de :

- Maintenir le budget pour l'exercice 2018/2019 à 40.000,00 euros.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**7<sup>ème</sup> RESOLUTION – Approbation et vote du budget prévisionnel pour l'année 2019/2020, Art. 24**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2019/2020 à la somme de 40.000 euros.

Le détail de ce budget était joint aux documents accompagnant la convocation à l'assemblée.

Les appels de fonds correspondants seront exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Tous pouvoirs sont donnés au syndic pour procéder au recouvrement des sommes dues au syndicat.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**8<sup>ème</sup> RESOLUTION – Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical devra obligatoirement être consulté par le syndic, sans qu'il ait besoin de réunir l'assemblée générale, Article 25 (ou 25-1)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de fixer à **1.500,00 €uros H.T** par engagement, le montant des marchés et contrats de fourniture à partir duquel la consultation du conseil syndical par le Syndic est rendue obligatoire, sauf cas d'urgence.

**9<sup>ème</sup> RESOLUTION – Fixation du montant des travaux que le conseil syndical peut engager sans accord préalable de l'assemblée générale pour des dépenses d'entretien, de finition ou de réparations, Article 25 (ou 25-1).**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, donne délégation de pouvoir au conseil syndical pour autoriser le Syndic à exécuter les dépenses d'entretien, de finition ou de réparations, dont l'engagement, non prévu au budget, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente Assemblée Générale, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et ce, dans la limite d'un plafond de **5.000,00 €uros H.T** par opération.

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exceptionnel, la gestion administrative et comptable de compte spécifique donnant lieu à perception d'honoraires à faire voter en Assemblée Générale.

Au-delà de ce montant, une Assemblée Générale extraordinaire devra être convoquée étant précisé qu'il ne pourra s'agir que de travaux urgents nécessaires à la conservation de l'immeuble et ne pouvant attendre le vote de la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**10<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point et décision concernant l'obligation de la Loi ALUR (Articles 14 - 2 II et 18 – II de la Loi du 10 juillet 1965) : Crédit d'un fonds de travaux, placement et montant d'approvisionnement, Article 24.**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Loi ALUR impose à toutes les copropriétés de plus de 10 lots de disposer d'un fonds de travaux. Ce fonds d'épargne de prévoyance a vocation à anticiper le financement de futurs travaux. Il est alimenté par une cotisation annuelle à laquelle sont soumises toutes les copropriétés.

Son montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement annuel de l'immeuble.

Les sommes doivent être versées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que le compte principal et peuvent donner lieu à rémunération.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la

cession d'un lot.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée Générale :

- La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction de l'habitation ;
- La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré fixe le montant de la cotisation annuelle de ce fonds à **5 %** du budget prévisionnel des charges courantes de l'exercice 2018, soit la somme de **2.000,00 €uros**, appelleable avec la régularisation des charges.

Cette cotisation sera appelée sur la base de la grille des charges communes générales et en 1 fois.  
Le règlement devra être bien spécifique à cet appel, et devra être effectué au nom du syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder au placement de ces fonds sur un compte Livret A ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires dans le même établissement que le compte courant de la copropriété.

Ont voté pour : à l'unanimité

La résolution est adoptée

**11<sup>ème</sup> RESOLUTION – Décision à prendre quant à la réalisation d'un diagnostic technique globale en application des dispositions des articles L 731-1 A L731-5 du code la construction et de l'habitation, Article 24**

Il est rappelé à l'Assemblée Générale des copropriétaires que l'article 58 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR) a instauré, dans le cadre des articles L.731-1 à L.731-5 du code de la construction et de l'habitation, la mise en œuvre d'un diagnostic technique global ayant pour but :

- D'informer les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble.
- De planifier les travaux à réaliser dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et il appartient à l'Assemblée Générale de décider la mise en œuvre dudit diagnostic technique global.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de **ne pas** faire établir le diagnostic technique global afférent à l'immeuble.

Ont voté pour : à l'unanimité

La résolution est adoptée

**12<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point d'information concernant les travaux de la cour commune, compte rendu du Cabinet MJ joint, Sans vote**

L'Assemblée Générale prend acte.

**13<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point et décision concernant la ratification des travaux complémentaires d'adduction d'eau de la courette, et le remplacement du plomb par des canalisations en cuivre, suite aux travaux en cours, devis CD2R joints, Article 24**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux complémentaires d'adduction d'eau de la courette, et le remplacement du plomb par des canalisations en cuivre, suite aux travaux en cours.

Ont voté pour : à l'unanimité

La résolution est adoptée

**14<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point et décision concernant l’audit du collecteur du bâtiment B, Article 24**

**14-1 :** L’Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de procéder à l’audit du collecteur du bâtiment B.

Ont voté pour : à l’unanimité

**La résolution est adoptée**

**14-2 : Modalités de mise en œuvre de la résolution précédente, Article 24**

En cas de vote positif au point précédent, l’Assemblée décide de :

- ⇒ Choix de l’entreprise : Au choix du Conseil Syndical et du Syndic
- ⇒ Budget : 1.500,00 € H.T.
- ⇒ Nombre d’appels : 1 Appel
- ⇒ Délais : 1<sup>er</sup> avril 2019

Ont voté pour : à l’unanimité

**La résolution est adoptée**

**15<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point et décision concernant le ravalement du pignon arrière à prévoir pour le bâtiment A, et le bâtiment B, devis et rapports joints, Article 24**

**15-1 :** L’Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de procéder au ravalement du pignon arrière à prévoir pour le bâtiment A.

Ont voté pour : à l’unanimité du bâtiment A

**La résolution est adoptée**

**15-2 : Modalités de mise en œuvre de la résolution précédente, Article 24**

En cas de vote positif au point précédent, l’Assemblée décide de :

- ⇒ Choix de l’entreprise :
- ⇒ Budget :
- ⇒ Honoraires syndic :
- ⇒ Nombre d’appels :
- ⇒ Délais :

**VOIR RESOLUTION 15-4.**

**15-3 :** L’Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de procéder au ravalement du pignon arrière à prévoir pour le bâtiment B provoquant des infiltrations dans le lot de Monsieur Guers.

Ont voté pour : à l’unanimité du bâtiment B

**La résolution est adoptée**

**15-4 : Modalités de mise en œuvre des résolutions précédentes, Article 24**

En cas de vote positif au point précédent, l’Assemblée décide de :

- ⇒ Choix de l’entreprise : B.P.G. ou au choix du Conseil Syndical et du Syndic
- ⇒ Budget : 13.000,00 € + 2.000,00 € (en cas de plus-value)
- ⇒ Honoraires syndic : 3 % H.T.
- ⇒ Nombre d’appels : 15/02 – 15/03
- ⇒ Délais : Début Mars

Ont voté pour : à l’unanimité

**La résolution est adoptée**

**16<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point et décision concernant la réfection de la porte d'entrée, du couloir de l'entrée, ainsi que du collecteur commun, Article 24**

**16-1 :** L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de procéder à la réfection de la porte d'entrée, du couloir de l'entrée, ainsi que du collecteur commun.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**16-2 : Modalités de mise en œuvre de la résolution précédente, Article 24**

En cas de vote positif au point précédent, l'Assemblée décide de :

- ⇒ Choix de l'entreprise : Au choix du Conseil Syndical et du Syndic
- ⇒ Budget : 15.000,00 € (Enveloppe)
- ⇒ Honoraires syndic : 3% H.T.
- ⇒ Nombre d'appels : Au choix du Conseil Syndical et du Syndic
- ⇒ Délais : Au choix du Conseil Syndical et du Syndic

Ont voté pour : 4 711

Ont voté contre : 377 (GUIAVARCH 377)

**La résolution est adoptée**

**17<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point et décision concernant l'étiquetage et l'harmonisation des étiquettes des boîtes aux lettres, dans le cadre de leur remplacement à venir, Article 24**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de commander les étiquettes pour les occupants, et de les refacturer afin de veiller au respect de l'harmonie.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**18<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point et décision concernant la mise en place d'un règlement intérieur pour la copropriété, Article 25**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de mettre en place un règlement intérieur pour la copropriété, rédigé en collaboration avec le conseil syndical et le syndic.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**19<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point d'information, et décision concernant les dégradations dans les parties communes, suite aux différents déménagements, Article 24**

L'Assemblée Générale prend acte, et décide de faire réactualiser le devis L.V.P. en intégrant la mise en peinture du câble avec la remise en place de la gaine plastique (au 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup>), et engager l'assurance de la société de déménagement.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**20<sup>ème</sup> RESOLUTION – Reddition des travaux de création de la colonne de terre dans la copropriété, annexes jointes, bâtiment B, Article 24**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de procéder à la reddition des travaux de terre dans la copropriété.

Ont voté pour : à l'unanimité

**La résolution est adoptée**

**21<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point d’information concernant l’immatriculation de la copropriété, Sans vote**  
L’Assemblée Générale prend acte.

**22<sup>ème</sup> RESOLUTION – Point d’information concernant le Diagnostic Avant Travaux (DAT), Sans vote**

L’Assemblée Générale prend acte que le diagnostic amiante avant travaux ou RAT (Repérage Avant Travaux) doit être réalisé dans les ouvrages construits avant le 1er janvier 1997 dans le cadre de travaux de démolition et de travaux ou intervention sur une partie de l’ouvrage. L’objectif est d’identifier et de localiser tous les matériaux et produits contenant de l’amiante incorporés ou faisant indissociablement corps avec l’immeuble ou avec la partie d’immeuble concernée par une opération.

Ce document mentionne la présence ou non d’amiante, et le cas échéant sa nature, les matériaux ou produits concernés et la quantité estimée.

Il existe des exemptions sur l’obligation du RAT :

- en cas d’urgence liée à un sinistre présentant un risque grave pour la sécurité ou la salubrité publique ou la protection de l’environnement ;
- en cas d’urgence liée à un sinistre présentant des risques graves pour les personnes et les biens ;
- lorsque l’opérateur de repérage estime qu’il est de nature à l’exposer à un risque excessif pour sa sécurité ou sa santé ;
- lorsque l’opération vise à réparer ou à assurer la maintenance corrective et qu’elle relève à la fois d’interventions sur des matériaux, des équipements, des matériels ou des articles susceptibles de provoquer l’émission de fibres d’amiante (article R 4412-94 2° Sous-Section 4) et du premier niveau d’empoussièvement (inférieur à 10 fibres par litre).

**23<sup>ème</sup> RESOLUTION – Questions diverses liées à la vie de l’immeuble**

- **Prévoir** un changement de code pour le mois de janvier,
- **Prévoir** le remplacement des détecteurs de présence dans les parties communes,
- **Mettre en place** des ampoules LED pour le bâtiment A et dans la cour,
- **Demander** un devis de relamping, et d’harmonisation des interrupteurs,
- **Point à faire** sur la procédure GRAHAM, et les remboursements attribués à la copropriété,
- **Demandez** au copropriétaire du bar, à ce que son locataire utilise son collecteur en verre,
- **Demandez** un devis pour l’installation de chapeau chinois pour les bâtiments A&B, ainsi qu’un rapport photo de la toiture, des souches et des cheminées.
- **Travaux de la courette**, vérifier le poste BASE DE VIE facturés, mais pas utilisé, demander un geste commercial à CD2R,
- **Créer** une adresse mail pour le Conseil Syndical.

Plus rien n’étant à l’ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 21heures 45.  
Et de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès verbal signé par le Président, les Assesseurs et le Secrétaire de séance.

**Le Président**  
**Mr GOFFARD**

**Les Assesseurs**  
**Mr FOUILLAG / MME GERARD**

**Le Secrétaire**  
**Mr PIGNAT**

**CONFORME A L’ORIGINAL**