**RG N° 17/00366**

**LJ : SARL TRAGEST**

**Biens sis :** PARIS 17ème, 111 Boulevard Bessières et 27/29 rue Bessières

**Mise à Prix : 80.000 €**

**Avocat poursuivant** : Maître Danielle BEAUJARD

**AUDIENCE D'ADJUDICATION : 14 DECEMBRE 2017 A 14H**

# DIRE

## L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

## ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par devant nous, secrétaire Greffier, a comparu Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14ème, 120 Bis Boulevard du Montparnasse , Avocat de la SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER, Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de la SARL TRAGEST poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

## LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente elle donne ci-après le questionnaire d'usage reçu du Syndic et les procès-verbaux d'assemblées générales de 2015- 2016 & 2017.

Et ledit Maître Danielle BEAUJARD a signé avec nous, Secrétaire Greffier, sous toutes réserves.

# *QUESTIONNAIRE*

**AFFAIRE : SELAS MCM & ASSOCIES LJ SARL TRAGEST**

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE : PARIS 17ème 111 Boulevard Bessières et 24/27 rue Bessières**

**NUMERO DES LOTS : 21 & 28**

**NOM DU PROPRIETAIRE : SARL TRAGEST**

**********

Monsieur le Syndic de la copropriété susvisé est prié de bien vouloir faire connaître à Maître Danielle BEAUJARD Avocat, les renseignements suivants relatifs audit immeuble et aux lots de copropriété susvisés.

**********

**1- QUEL EST LE MONTANT TOTAL DE LA CREANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES AU TITRE DE TOUS LES LOTS FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE VENTE A CE JOUR ?**

- Pour l'année 2017 – 2 046,00 euros
- Pour l'année 2016 – 2 211,61 euros
- Pour l'année 2015 – 1 005,60 euros
- Pour l'année 2014 – néant
- Pour l'année 2013 - néant

**2- QUEL EST LE MONTANT DES CHARGES ET TRAVAUX MENTIONNES AUX ARTICLES 10 ET 30 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ?**

- Pour l'année 2017 – 1 962,00 euros
- Pour l'année 2016 – 2 099,75 euros
- Pour l'année 2015 – 924,35 euros

- Pour l'année 2014 - néant
- Pour l'année 2013 - néant

**3- TRAVAUX PROJETES : des travaux ont-ils été décidés sans être commencés à ce jour ?**

Si oui lesquels ? Travaux de colonnes entre le 2e et 3e étage

A combien se monte l'évaluation ? quote-part de 123,10 euros

**4- TRAVAUX EN COURS : Des travaux décidés sont-ils en cours ?**

Si oui combien est-il encore dû au titre de ces travaux ? Travaux de nourrice (quote-part : 179,91 euros)

**5- TRAVAUX TERMINES : Reste-t-il des sommes dues sur des travaux terminés ?**

**Si oui , combien ?** Quote-part de 1 022,69 euros pour les travaux de chutes EU 4e et 5e et pour les travaux de mise aux normes de l'ascenseur.

**6- AUPRES DE QUELLE COMPAGNIE L'IMMEUBLE EST-IL ASSURE ?**

- **CONTRE L'INCENDIE :** oui
- **NUMERO DE POLICE :**
  Multirisque immeuble AXA : 267 137 450 4

**7- QUELLE EST LA SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES LOCAUX CONSTITUANT LE OU LES LOTS SUSVISES ?**

Inconnue

**8 – CONDITION ACTUELLE D'OCCUPATION DE CE OU CES LOTS**

Inconnue

**9- PRESCRIPTION IMPORTANTE :** L'immeuble est-il affecté d'un risque sanitaire lié à une exposition due à l'amiante. A-t-il été procédé dans l'immeuble à une recherche de l'amiante ( décret 96-97)

Un DTA a été réalisé le 8 mars 2006, il n'a pas détecté de présence de produit contenant de l'amiante.

**10- L'IMMEUBLE A –T-IL ETE CONSTRUIT AVANT 1948 ?** Oui

**11- L'IMMEUBLE EST-IL INCLUS DANS UNE ZONE CONTAMINEE PAR LES TERMITES ? QUELLE EST LA DATE DE LA DERNIERE RECHERCHE**

Le 7 février 2012

**12- L'IMMEUBLE EST-IL INCLUS DANS UNE ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB ? QUELLE EST LA DATE DE LA DERNIERE RECHERCHE**

Le 21 septembre 2010

**13- L'IMMEUBLE EST-IL INCLUS DANS UNE ZONE A RISQUE D'EXPOSITION A L'AMIANTE ? QUELLE EST LA DATE DE LA DERNIERE RECHERCHE**

Le 8 mars 2006

**NOTA :** L'attention de Monsieur le Syndic est attirée sur le fait que le présent questionnaire lui est adressé uniquement en vue de l'information des amateurs s'agissant d'une vente aux enchères publiques et qu'il ne constitue aucun engagement quelconque de l'Avocat sus nommé envers la copropriété à laquelle il appartient, le cas échéant, de prendre toutes mesures conservatoires ou de recouvrement des sommes qui lui sont dues.

Les renseignements donnés ci-dessus, ou l'absence de réponse à ce questionnaire engagent la responsabilité du Syndic.

FAIT A PARIS LE 27 SEPTEMBRE 2017

(Tampon et signature)

**Cabinet THIOUT**
Administrateur de Biens
BMTB GESTION TRANSACTIONS SAS
8 bis rue Jonquoy 75014 Paris
Tél. 01 40 44 52 45 - SIRET 377 514 559 00022
Carte Professionnelle CPI 7501 2016 000 011 954
Garantie Financière SOCAF 26 av. de Suffren, 75015 Paris

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**
**du 111, boulevard Bessières 75017 PARIS**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
**du mercredi 1er avril 2015**

Les copropriétaires de l'immeuble cité en référence se sont réunis en assemblée générale dans les lieux suivants : à la salle paroissiale de St-Joseph-des-Epinettes 40, rue Pouchet 75017 PARIS,

Sur convocation qui leur a été notifiée par le syndic dans les formes prévues par la loi et le règlement de copropriété.

La séance est ouverte à : 18H35

## Sont PRESENTS ou REPRESENTES

Mlle AIDEKON ANNE-CECILE.....497
Mlle DANG-VU BICH HUYEN.....455
M. Mme LACROIX YVES.....531
M. Mme NGUESSO WILFRID.....442
Mlle PETIT CHRISTIANE.....467
M. Mme BOCHATON CHRISTIAN.....433
Mme GENTI ANNA.....472
Mme MAURANNE BERNADETTE.....483
M. Mme NOIROT GEORGES.....446
Mlle ROBIN EMMANUELLE.....509

Soit 10 copropriétaires totalisant 4735/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

## Sont ABSENTS et non REPRESENTES

Mme BAUSSANT C/O M. BOUDOT PATRICK.....521
M. MANAL ABDALLAH SAOUD.....484
Ind. PERROT/MONSIEUR OU MADAME PERROT.....452
SCI NINO M. HEUDE.....530
Dr WANG QIANG.....494
Mme CHERIKI GUILI/ IND. CHERIKI.....1315
M. MOREAU DOMINIQUE.....463
Mme ROUSSAN MARIE.....479
M. SZWARE ALAIN.....527

Soit 9 copropriétaires totalisant 5265/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

## RECAPITULATIF

**10 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 4735 Voix**
**9 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 5265 Voix**
Soit 19 copropriétaires pour 10000 Voix

Ordre du jour :

## 1 ELECTION DU BUREAU.

### 1-1 ELECTION DU PRESIDENT.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 1-2 ELECTION DES SCRUTATEURS.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 1-3 ELECTION DU SECRETAIRE.
(vote à la majorité de l'article 24)

## 2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL.
(pas de vote)

## 3 APPROBATION DES COMPTES.
(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation des comptes de la copropriété du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Conformément à la loi, la répartition des charges ne sera validée qu'après l'approbation des comptes, et sera adressée au copropriétaire au jour de l'assemblée ayant approuvé ces comptes.

Les dossiers et factures pourront être consultés par les copropriétaires qui le désirent jeudi 26 mars 2015 de 14h30 à 17h.

## 4 AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015 (N+1).

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 (budget voté : 30 110,00 euros).

## 5 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016 (N+2).

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016.

## 6 DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 25)

## 7 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL.

(vote à la majorité de l'article 25)

Renouvellement du conseil syndical. Durée de son mandat.
Membres du conseil syndical à ce jour :

- Madame NOIROT,
- Madame PETIT.

## 8 TVA AU TAUX INTERMEDIAIRE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Détermination de la proportion des locaux à usage d'habitation, pour application du taux intermédiaire de T.V.A. sur les travaux. Il est rappelé à chaque copropriétaire qu'il est tenu d'informer officiellement le syndic à chaque changement d'affectation de ses locaux.

## 9 PROVISION POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION.

(vote à la majorité de l'article 25)

Décision ou non de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et d'éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir, et non décidés en assemblée générale.

## 10 TRAVAUX DE PLOMBERIE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation des travaux de plomberie exécutés d'urgence après accord du conseil syndical : à savoir remplacement de la chute eaux usées aux 4ème et 5ème étages face (cuisines et salles de bains) ainsi que le remplacement de la colonne montante du 4ème au 6ème étage.

## 11 VIE DE L'IMMEUBLE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Respect du règlement de copropriété, retard à paiement des charges, contrats en cours, ménage, entretien, travaux divers ...

Il est rappelé une nouvelle fois que les paliers ne doivent pas être utilisés pour y laisser des sacs poubelles (5ème et 6ème étages gauche). Les propriétaires concernés doivent faire respecter cette interdiction par leurs locataires.

Il est aussi rappelé que l'immeuble est sonore et qu'il faut éviter de faire du bruit qui gène les voisins.

Etude pour le décapage complet de l'escalier.

Choix de la date de la prochaine assemblée générale.

Après une libre discussion sur chacun des points de l'ordre du jour, les résolutions suivantes ont été adoptées :

## 1 ELECTION DU BUREAU.

### 1-1 Election du président :

L'assemblée générale nomme comme président de séance :

Monsieur BOCHATON.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 1-2 Election d'un scrutateur :

L'assemblée générale nomme comme scrutateur :

Mademoiselle ROBIN.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 1-3 Election du secrétaire :

L'assemblée générale nomme comme secrétaire de séance :

Madame OLIVESI, Ct THIOUT BMTB.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL.

L'assemblée prend acte du rapport du conseil syndical.

## 3 APPROBATION DES COMPTES.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation (état financier du syndicat des copropriétaires, compte de gestion général et les annexes prévues par la loi), approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014, pour un montant de 30 131,62 euros. Le solde financier au 31/12/2014 est de : 449,32 euros.

Conformément à la loi, la répartition des charges sera imputée au copropriétaire présent à ce jour.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 4 AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015 (N+1).

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 arrêté à la somme de 30 110,00 euros.
Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.
Les appels de fonds provisionnels correspondront à un quart du budget voté.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 5 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016 (N+2).

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 arrêté à la somme de 30 390,00 euros.

Il sera éventuellement révisé lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 6 DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale décide de renouveler comme syndic le Cabinet THIOUT BMTB GESTION -TRANSACTIONS, pour une durée de douze mois.

Le contrat du syndic commencera le 1er juillet 2015 au 30 juin 2016.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires de gestion courante sont fixés à :

HT 4 000,00 euros, soit TTC 4 800,00 euros.

M. BOCHATON est désigné pour signer le contrat au nom du syndicat.

(Le taux de TVA appliqué sera celui en vigueur au jour de la facturation.)

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

## 6 (2nd) DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale décide de renouveler comme syndic le Cabinet THIOUT BMTB GESTION -TRANSACTIONS, pour une durée de douze mois.

Le contrat du syndic commencera le 1er juillet 2015 au 30 juin 2016.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires de gestion courante sont fixés à :

HT 4 000,00 euros, soit TTC 4 800,00 euros.

M. BOCHATON est désigné pour signer le contrat au nom du syndicat.

(Le taux de TVA appliqué sera celui en vigueur au jour de la facturation.)

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 7 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL.

### 7/A Election d'un membre du conseil syndical :
(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Madame NOIROT.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

### 7/A (2nd) Election d'un membre du conseil syndical :
(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Madame NOIROT.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 7/B Election d'un membre du conseil syndical :
(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Madame PETIT.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

### 7/B (2nd) Election d'un membre du conseil syndical :

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Madame PETIT.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 8 TVA AU TAUX INTERMEDIAIRE.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée confirme que l'immeuble est occupé à plus de 50% par des locaux d'habitation. Il est rappelé à chaque copropriétaire qu'il est tenu d'informer officiellement le syndic à chaque changement d'affectation de ses locaux.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 9 PROVISION POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION.

En vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non votés en assemblée générale, l'assemblée décide:

- de ne pas constituer de provision spéciale. Cette décision est valable jusqu'à l'assemblée générale de 2018.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

## 9 (2nd) PROVISION POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION.

En vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non votés en assemblée générale, l'assemblée décide:

- de ne pas constituer de provision spéciale. Cette décision est valable jusqu'à l'assemblée générale de 2018.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 10 TRAVAUX DE PLOMBERIE.

L'assemblée décide d'approuver les travaux de plomberie exécutés d'urgence après accord du Conseil Syndical : à savoir remplacement de la chute eaux usées aux 4ème et 5ème étages face (cuisines et salles de bains) ainsi que le remplacement de la colonne montante du 4ème au 6ème étage.

**ENTREPRISE :** VALPY

**BUDGET :** 5 000,00 euros

**HONORAIRES DU SYNDIC :** 5,98 %

**REPARTITION :** en charges générales

**APPELS DE FONDS :** montant total à appeler : 5 300,00 euros.
- 1er avril 2015

**DATE PREVISIONNELLE DE CHANTIER :** en cours

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 11 VIE DE L'IMMEUBLE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Il est rappelé une nouvelle fois que les paliers ne doivent pas être utilisés pour y laisser des sacs poubelles (5ème et 6ème étages gauche). Les propriétaires concernés doivent faire respecter cette interdiction par leurs locataires.

Il est aussi rappelé que l'immeuble est sonore et qu'il faut éviter de faire du bruit qui gène les voisins.

Une étude pour le décapage complet de l'escalier sera présentée à la prochaine assemblée générale.

Le luminaire commandé sera réclamé à l'électricien.

Les travaux de mise aux normes de l'ascenseur seront mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (budget estimatif : 9 000,00 euros).

Il est une nouvelle fois rappelé qu'il ne faut pas faire de bruit et qu'il ne faut pas déranger les voisins (café, studio du rez-de-chaussée).

Il est demandé au propriétaire du café de faire nettoyer la bâche et la devanture.

10/19 Présents ou Représentés soit 4735/10000

**Récapitulatif du vote**

4735/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance, il est : **19h45**

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, modifié le 31 décembre 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. Sauf en cas d'urgence, l'exécution 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 article. »

Le Président : Monsieur BOCHATON

Le Scrutateur : Mademoiselle ROBIN

Le Secrétaire : Madame OLIVESI

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**
**du 111, boulevard Bessières 75017 PARIS**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
**du mercredi 30 mars 2016**

Les copropriétaires de l'immeuble cité en référence se sont réunis en assemblée générale dans les lieux suivants : à la salle paroissiale de St-Joseph-des-Epinettes, 40, rue Pouchet 75017 PARIS,

Sur convocation qui leur a été notifiée par le syndic dans les formes prévues par la loi et le règlement de copropriété.

La séance est ouverte à : 18H50

## Sont PRESENTS ou REPRESENTES

Mlle AIDEKON ANNE-CECILE.....497
M. GARCIA MARC.....494
Mme GENTI ANNA.....472
M. Mme NOIROT GEORGES.....446
M. Mme BOCHATON CHRISTIAN.....433
M. GARCON / IND. GARCON - BERNA.....521
Mme MAURANNE BERNADETTE.....483
Mlle ROBIN EMMANUELLE.....509

Soit 8 copropriétaires totalisant 3855/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

## Sont ABSENTS et non REPRESENTES

Mme CHERIKI GUILI/ IND. CHERIKI.....1315
M. Mme LACROIX YVES.....531
M. MOREAU DOMINIQUE.....463
Ind. PERROT/MONSIEUR OU MADAME PERROT.....452
Succ. ROUSSAN MARIE /OFFICE NOTARIAL.....479
M. SZWARE ALAIN.....527
Mlle DANG-VU BICH HUYEN.....455
M. MANAL ABDALLAH SAOUD.....484
M. Mme NGUESSO WILFRID.....442
Mlle PETIT CHRISTIANE.....467
SCI NINO M. HEUDE.....530

Soit 11 copropriétaires totalisant 6145/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

## RECAPITULATIF

**8 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 3855 Voix**
**11 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 6145 Voix**
Soit 19 copropriétaires pour 10000 Voix

## Sont ENTRES en cours de séance

Mlle DANG-VU BICH HUYEN.....455
SCI NINO M. HEUDE.....530

Soit 2 copropriétaires totalisant 985/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

Ordre du jour :

## 1 ELECTION DU BUREAU.

### 1-1 ELECTION DU PRESIDENT.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 1-2 ELECTION DES SCRUTATEURS.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 1-3 ELECTION DU SECRETAIRE.
(vote à la majorité de l'article 24)

## 2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL.
(pas de vote)

## 3 APPROBATION DES COMPTES.

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation des comptes de la copropriété du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Conformément à la loi, la répartition des charges ne sera validée qu'après l'approbation des comptes, et sera adressée au copropriétaire au jour de l'assemblée ayant approuvé ces comptes.

Les dossiers et factures pourront être consultés par les copropriétaires qui le désirent mercredi 23 mars 2016 de 14 h 30 à 17 h.

## 4 AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016 (N+1).

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 (budget voté : 30 390,00).
Ajustement éventuel du fonds de roulement.

## 5 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2017 (N+2).

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

## 6 DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 25)

Le contrat proposé est conforme au décret n° 2015-342 du 26/03/2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Il inclut la gestion du site Extranet et les frais communs de photocopie.

## 7 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL.

(vote à la majorité de l'article 25)

Renouvellement du conseil syndical. Durée de son mandat.
Membres du conseil syndical à ce jour :

- Madame NOIROT,
- Madame PETIT.

## 8 TVA AU TAUX INTERMEDIAIRE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Détermination de la proportion des locaux à usage d'habitation, pour application du taux intermédiaire de T.V.A. sur les travaux. Il est rappelé à chaque copropriétaire qu'il est tenu d'informer officiellement le syndic à chaque changement d'affectation de ses locaux.

## 9 AUTORISATION A DONNER.

(vote à la majorité de l'article 25)

Autorisation à donner à Monsieur GARÇON/Ind. GARÇON – BERNA, de faire remplacer les fenêtres de la salle d'eau et des toilettes de l'appartement dont il est propriétaire par des fenêtres en PVC à l'identique.

## 10 IMPAYES PERROT : SAISIE IMMOBILIERE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Décision ou non de voter la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de l'indivision PERROT/Monsieur ou Madame PERROT, propriétaire du lot n) 13, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 5 219,99 euros à la date du 1er mars 2016,

- décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

- autorise, conformément au décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire.
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à : 10 000,00 euros.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix et des frais et honoraires nécessaires pour la réalisation de cette procédure.

## 11 IMPAYES ROUSSAN : SAISIE IMMOBILIERE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Décision ou non de voter la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la succession de Madame ROUSSAN, propriétaire des lots 21 et 28, domiciliée à l'Office Notarial SEDILLOT ET DUMAS, 13, rue Auber 75009 PARIS, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 1 785.69 euros à la date du 1er mars 2016,

- décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

- autorise, conformément au décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire.
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à : 10 000,00 euros.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix et des frais et honoraires nécessaires pour la réalisation de cette procédure.

## 12 TRAVAUX DE SECURITE DE L'ASCENSEUR.

(vote à la majorité de l'article 24)

Décision ou non de voter les travaux de mise aux normes obligatoires, conformément à l'arrêté du 18 novembre 2004, lié à la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 et au décret 2004-964 du 9 septembre 2004.

### 12-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET.

(vote à la majorité de l'article 24)

### 12-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.

(vote à la majorité de l'article 24)

### 12-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.

(vote à la majorité de l'article 24)

## 13 TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ASCENSEUR.
(vote à la majorité de l'article 24)

Décision ou non de voter les travaux de mise aux normes conseillés de l'ascenseur (ces travaux sont rendus obligatoires dans le cadre du contrôle quinquennal).

### 13-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 13-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 13-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.
(vote à la majorité de l'article 24)

## 14 VIE DE L'IMMEUBLE.
(vote à la majorité de l'article 24)

Respect du règlement de copropriété, retard à paiement des charges, contrats en cours, ménage, entretien, travaux divers ...
Choix de la date de la prochaine assemblée générale.

Après une libre discussion sur chacun des points de l'ordre du jour, les résolutions suivantes ont été adoptées :

## 1 ELECTION DU BUREAU.

### 1-1 Election du président :

L'assemblée générale nomme comme président de séance :

Monsieur GARÇON.

8/19 Présents ou Représentés soit 3855/10000

**Récapitulatif du vote**

3855/10000 ..... Voix 'POUR' (8)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 1-2 Election d'un scrutateur :

L'assemblée générale nomme comme scrutateur :

Mademoiselle AIDEKON.

8/19 Présents ou Représentés soit 3855/10000

**Récapitulatif du vote**

3855/10000 ..... Voix 'POUR' (8)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 1-3 Election du secrétaire :

L'assemblée générale nomme comme secrétaire de séance :

Monsieur RIBERO, cabinet Thiout.

8/19 Présents ou Représentés soit 3855/10000

**Récapitulatif du vote**

3855/10000 ..... Voix 'POUR' (8)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL.

L'assemblée prend acte du rapport du conseil syndical.

## 3 APPROBATION DES COMPTES.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation (état financier du syndicat des copropriétaires, compte de gestion général et les annexes prévues par la loi), approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015, pour un montant de 28 628,52 euros. Le solde de trésorerie au 31/12/2015 est de : 1 761,48 euros.

Conformément à la loi, la répartition des charges sera imputée au copropriétaire présent à ce jour.

8/19 Présents ou Représentés soit 3855/10000

**Récapitulatif du vote**

3855/10000 ..... Voix 'POUR' (8)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 4 AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016 (N+1).

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, arrêté à la somme de 29 460,00 euros.
Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.
Les appels de fonds provisionnels correspondront à un quart du budget voté.
Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 31 mars 2014, le fonds de roulement sera augmenté d'un montant de 1 500,00 euros par un appel de fonds immédiat.

8/19 Présents ou Représentés soit 3855/10000

**Récapitulatif du vote**

3855/10000 ..... Voix 'POUR' (8)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 5 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2017 (N+2).

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 arrêté à la somme de 30 550,00 euros.

Il sera éventuellement révisé lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

8/19 Présents ou Représentés soit 3855/10000

**Récapitulatif du vote**

3855/10000 ..... Voix 'POUR' (8)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**ENTREE de :**

Mlle DANG-VU BICH HUYEN.....455
Soit 1 copropriétaire totalisant 455/10000 du groupe de convocation

## 6 DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale décide de renouveler comme syndic le cabinet THIOUT BMTB GESTION - TRANSACTIONS, pour une durée de douze mois.

Le contrat du syndic commencera le 1er juillet 2016 pour se terminer le 30 juin 2017.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires de gestion courante sont fixés à :

HT 4 300,00 euros, soit TTC 5 160,00 euros.

M. GARÇON est désigné pour signer le contrat au nom du syndicat.

(Le taux de TVA appliqué sera celui en vigueur au jour de la facturation.)

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

## 6 (2nd) DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale décide de renouveler comme syndic le cabinet THIOUT BMTB GESTION - TRANSACTIONS, pour une durée de douze mois.

Le contrat du syndic commencera le 1er juillet 2016 pour se terminer le 30 juin 2017.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires de gestion courante sont fixés à :

HT 4 300,00 euros, soit TTC 5 160,00 euros.

M. GARÇON est désigné pour signer le contrat au nom du syndicat.

(Le taux de TVA appliqué sera celui en vigueur au jour de la facturation.)

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 7 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL.

### 7/A Election d'un membre du conseil syndical :

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Madame NOIROT.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

### 7/A (2nd) Election d'un membre du conseil syndical :

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Madame NOIROT.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)

0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 7/B Election d'un membre du conseil syndical :
(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Monsieur GARÇON.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

### 7/B (2nd) Election d'un membre du conseil syndical :
(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Monsieur GARÇON.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 7/C Election d'un membre du conseil syndical :
(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Monsieur BOCHATON.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)

0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

## 7/C (2nd) Election d'un membre du conseil syndical :

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Monsieur BOCHATON.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 8 TVA AU TAUX INTERMEDIAIRE.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée confirme que l'immeuble est occupé à plus de 50% par des locaux d'habitation. Il est rappelé à chaque copropriétaire qu'il est tenu d'informer officiellement le syndic à chaque changement d'affectation de ses locaux.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 9 AUTORISATION A DONNER.

L'assemblée autorise Monsieur GARÇON/Ind. GARÇON – BERNA, à faire remplacer les fenêtres de la salle d'eau et des toilettes de l'appartement dont il est propriétaire par des fenêtres en PVC à l'identique.
Sous réserve de :

Se conformer à la réglementation en vigueur,

Faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et après obtention de toutes les autorisations administratives et des tiers nécessaires de manière à ce que le syndicat des copropriétaires ne soit en aucun cas recherché.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)

0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

## 9 (2nd) AUTORISATION A DONNER.

L'assemblée autorise Monsieur GARÇON/Ind. GARÇON – BERNA, à faire remplacer les fenêtres de la salle d'eau et des toilettes de l'appartement dont il est propriétaire par des fenêtres en PVC à l'identique.
Sous réserve de :
Se conformer à la réglementation en vigueur,
Faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et après obtention de toutes les autorisations administratives et des tiers nécessaires de manière à ce que le syndicat des copropriétaires ne soit en aucun cas recherché.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 10 IMPAYES PERROT : SAISIE IMMOBILIERE.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de l'indivision PERROT/Monsieur ou Madame PERROT, propriétaire du lot n) 13, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 5 219,99 euros à la date du 1er mars 2016,

- décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

- autorise, conformément au décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire.
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à : 10 000,00 euros.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 11 IMPAYES ROUSSAN : SAISIE IMMOBILIERE.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la succession de Madame ROUSSAN, propriétaire des lots 21 et 28, domiciliée à l'Office Notarial SEDILLOT ET DUMAS, 13, rue Auber 75009 PARIS, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 1 785,69 euros à la date du 1er mars 2016,

- décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

- autorise, conformément au décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire.
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à : 10 000,00 euros.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix et des frais et honoraires nécessaires pour la réalisation de cette procédure.

9/19 Présents ou Représentés soit 4310/10000

**Récapitulatif du vote**

4310/10000 ..... Voix 'POUR' (9)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**ENTREE de :**

SCI NINO M. HEUDE.....530
Soit 1 copropriétaire totalisant 530/10000 du groupe de convocation

## 12 TRAVAUX DE SECURITE DE L'ASCENSEUR.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée décide de faire exécuter les travaux de mise aux normes obligatoires, conformément à l'arrêté du 18 novembre 2004, lié à la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 et au décret 2004-964 du 9 septembre 2004.

Les travaux débuteront : dès que possible.

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 12-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET.

(vote à la majorité de l'article 24)

**ENTREPRISE :** KONE

**BUDGET :** 9 500,00 euros

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 12-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.

(vote à la majorité de l'article 24)

**HONORAIRES DU SYNDIC** : 5,98%

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 12-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.

(vote à la majorité de l'article 24)

**REPARTITION :** en charges d'ascenseur

**APPELS DE FONDS :** montant total à appeler : 10 100,00 euros
- 40 % le 1er avril 2016,
- 30% le 1er juillet 2016,
- 30% le 1er octobre 2016.

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 13 TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ASCENSEUR.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée décide de faire exécuter les travaux de mise aux normes conseillés de l'ascenseur (ces travaux sont rendus obligatoires dans le cadre du contrôle quinquennal).

Les travaux débuteront : dès que possible

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 13-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET.
(vote à la majorité de l'article 24)

**ENTREPRISE :** KONE

**BUDGET :** 992,00 euros

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 13-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.
(vote à la majorité de l'article 24)

**HONORAIRES DU SYNDIC** : 5,98%

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 13-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.
(vote à la majorité de l'article 24)

**REPARTITION :** en charges d'ascenseur.

**APPELS DE FONDS :** montant total à appeler : 1 060,00 euros
- 40% le 1er avril 2016,
- 30% le 1er juillet 2016,
- 30 % le 1er octobre 2016.

10/18 Présents ou Représentés soit 516/1000

**Récapitulatif du vote**

516/1000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/1000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/1000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 14 VIE DE L'IMMEUBLE.
(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée décide de résilier le contrat d'entretien de l'immeuble en cours.

Les travaux dans les appartements ne doivent pas se faire le dimanche.

Il est rappelé aux occupants de l'immeuble qu'ils doivent respecter le règlement de copropriété et plus particulièrement de respecter la tranquillité des autres occupants.

10/19 Présents ou Représentés soit 4840/10000

**Récapitulatif du vote**
4840/10000 ..... Voix 'POUR' (10)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance, il est : **20h00**

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, modifié le 31 décembre 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. Sauf en cas d'urgence, l'exécution 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 article. »

Le Président : Monsieur GARÇON

Le Scrutateur : Mademoiselle AIDEKON

Le Secrétaire : Monsieur RIBERO

# SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
# du 111, boulevard Bessières 75017 PARIS

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
## du jeudi 6 avril 2017

Les copropriétaires de l'immeuble cité en référence se sont réunis en assemblée générale dans les lieux suivants : à la salle paroissiale de St-Joseph-des-Epinettes 40, rue Pouchet 75017 PARIS,

Sur convocation qui leur a été notifiée par le syndic dans les formes prévues par la loi et le règlement de copropriété.

L'assemblée est ouverte à 18h30.

**Sont PRESENTS ou REPRESENTES**

| | | | |
|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | M. [illegible] CHRISTIAN | 433 |
| M. [illegible] | [illegible] | M. [illegible] MARC | 494 |
| M. [illegible] | [illegible] | [illegible] | 472 |
| M. [illegible] | [illegible] | [illegible] | 493 |
| M. [illegible] | [illegible] | Mlle [illegible] | 509 |
| [illegible] | [illegible] | | |

Soit [illegible] copropriétaires totalisant [illegible] du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

**Sont ABSENTS et non REPRESENTES**

| | | | |
|---|---|---|---|
| [illegible] | 2315 | Mlle DANG-VU BICH HUYEN | 455 |
| M. [illegible] ABDALLAH [illegible] | 484 | M. [illegible] WILFRID | 442 |
| Ind. PERROT/MONSIEUR OU MADAME PERROT | 452 | M. SIMARE ALAIN | 527 |
| Sarl TRAGEST / MM/ IB/RESID | 479 | | |

Soit 7 copropriétaires totalisant 4154/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

**RECAPITULATIF**

**11 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 5846 Voix**
**7 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 4154 Voix**
Soit 18 copropriétaires pour 10000 Voix

**Sont ENTRES en cours de séance**

Mlle DANG-VU BICH HUYEN ..... 455

Soit 1 copropriétaire totalisant 455/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES COMMUNES'

Ordre du jour :

**1 ELECTION DU BUREAU.**

**1-1 ELECTION DU PRESIDENT.**
(vote à la majorité de l'article 24)

**1-2 ELECTION DES SCRUTATEURS.**
(vote à la majorité de l'article 24)

**1-3 ELECTION DU SECRETAIRE.**
(vote à la majorité de l'article 24)

**2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL.**
(pas de vote)

## 3 APPROBATION DES COMPTES.

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation des comptes de la copropriété du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Conformément à la loi, la répartition des charges ne sera validée qu'après l'approbation des comptes, et sera adressée au copropriétaire au jour de l'assemblée ayant approuvé ces comptes.

Les dossiers et factures pourront être consultés par les copropriétaires qui le désirent mercredi 5 avril 2017 de 9h à 12h30 et de 14h à 18h.

## 4 AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2017 (N+1).

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 (budget voté : 30 550,00 euros).
Ajustement éventuel du fonds de roulement.

## 5 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2018 (N+2).

(vote à la majorité de l'article 24)

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

## 6 FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE.

(vote à la majorité de l'article 25)

A compter du 1er janvier 2017, le syndicat des copropriétaires doit constituer un fonds de travaux pour faire face aux dépenses résultant :
- des travaux prescrits par les lois et règlements
- des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

[illegible] 5% du budget prévisionnel, voté par les copropriétaires selon les [illegible] que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Après avoir pris connaissance des conditions fixées par la loi ALUR du 24 mars 2014 ; décision de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds travaux à 5% du budget annuel, soit 1 584,00 euros.

## 7 OUVERTURE D'UN COMPTE SEPARE POUR LE FONDS DE TRAVAUX.

(vote à la majorité de l'article 25)

Décision ou non d'ouvrir, dans un établissement bancaire, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1965.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

## 8 DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 25)

Le contrat proposé est conforme au décret n° 2015-342 du 26/03/2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Il inclut la gestion du site Extranet et les frais communs de photocopie.

## 9 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL.

(vote à la majorité de l'article 25)

Renouvellement du conseil syndical. Durée de son mandat.

Membres du conseil syndical à ce jour :

- Madame NOBOT
- Monsieur GARDON
- Monsieur BOCHATON

## 10 DISPENSE POUR LE CONSEIL SYNDICAL.

(vote à la majorité de l'article 25)

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 88 de la loi Macron du 6 août 2015, décision à prendre de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mettre le contrat de syndic en concurrence.

## 11 ETAT DES PROCEDURES EN COURS

(pas de vote)

## 12 TVA AU TAUX INTERMEDIAIRE

(vote à la majorité de l'article 24)

Détermination de la proportion des locaux à usage d'habitation pour application du taux intermédiaire de T.V.A. sur les travaux. Il est rappelé à chaque copropriétaire qu'il est tenu d'informer officiellement le syndic à chaque changement d'affectation de ses locaux.

## 13 DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.

(vote à la majorité de l'article 24)

Décision ou non de missionner un bureau d'études spécialisé pour réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) tel que prévu par l'article 58 de la loi du 24 mars 2014 (ALUR).

Ce diagnostic n'est obligatoire que pour les immeubles :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété,
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquels l'administration demande au syndic de la lui produire.

## 14 TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COLONNE E.U. ET E.V.

(vote à la majorité de l'article 24)

Décision ou non de voter les travaux de remplacement de la colonne E.V. et E.U. vétuste entre les 2ème et 3ème étages face.

### 14-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET

(vote à la majorité de l'article 24)

### 14-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.

(vote à la majorité de l'article 24)

Honoraires sur travaux

| | Jusqu'à 3 000 € | de 3 001 € à 50 000 € | de 50 001 € à 100 000 € | de 100 001 € à 500 000 € |
|---|---|---|---|---|
| avec maîtrise d'œuvre | 3 heures de vacation | 6% | 5,5% | 5% |
| sans maîtrise d'œuvre | 3 heures de vacation | 2,5% | 2% | 1,8% |

### 14-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.
(vote à la majorité de l'article 24)

## 15 TRAVAUX DE NOURRICE ET DE PLOMBERIE EN CAVE.
(vote à la majorité de l'article 24)

Décision ou non de voter les travaux de remplacement en sous-sol, de l'alimentation d'eau horizontale, actuellement en plomb.
A ce jour, la majorité des canalisations se trouvent dans des parties privatives. Les nouvelles alimentations seront centralisées autour d'une nourrice et seront déplacées, principalement, en parties communes.

### 15-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 15-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.
(vote à la majorité de l'article 24)

Honoraires sur travaux

| | jusqu'à 3 000 € | de 3 001 € à 50 000 € | de 50 001 € à 100 000 € | de 100 001 € à 500 000 € |
|---|---|---|---|---|
| avec maîtrise d'œuvre | 3 heures de vacation | 6% | 5,5% | 5% |
| sans maîtrise d'œuvre | 3 heures de vacation | 2,5% | 2% | 1,8% |

### 15-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.
(vote à la majorité de l'article 24)

## 16 ETUDE POUR LA POSE DE FILETS.
(vote à la majorité de l'article 24)

[illegible] une étude complète pour la pose de filets anti-pigeons dans la cour [illegible]

### 16-1 ETUDE HONORAIRES DU SYNDIC.
(vote à la majorité de l'article 24)

### 16-2 ETUDE REPARTITION et APPEL DE FONDS.
(vote à la majorité de l'article 24)

## 17 FINANCEMENT PAR LE FONDS DE TRAVAUX.
(vote à la majorité de l'article 25)

Décision ou non d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux, pour les travaux décidés au point 15.

## 18 MISSION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL.
(vote à la majorité de l'article 25)

Au cas où l'assemblée n'aurait pas choisi l'entreprise pour les travaux votés au point précédent, mission à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise.

## 19 AUTORISATION A DONNER A L'INDIVISION BERNA-GARCON.
(vote à la majorité de l'article 25)

Autorisation à donner au propriétaire du lot 12 (à ce jour, l'indivision BERNA-GARCON, représentée par Monsieur GARCON) de remplacer à l'identique ses fenêtres de la façade rue, conformément à son projet joint.

Les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art et après obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires de manière à ce que le syndicat des copropriétaires ne soit en aucun cas recherché.

## 20 AUTORISATION A DONNER A MADAME PETIT.

Travaux modifiant les parties communes (article 25)

Décision d'adopter ou non la résolution suivante :

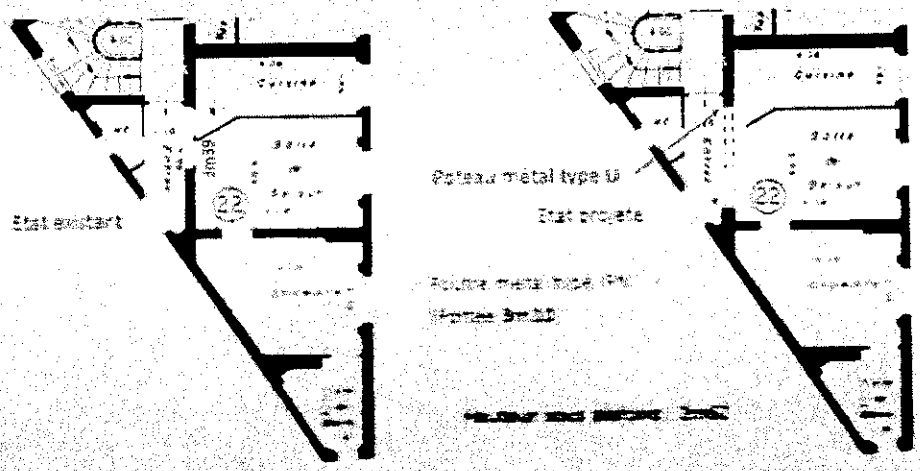
Le nouveau propriétaire du lot 22 souhaite modifier la distribution de ce logement en élargissant le passage sous poutre du mur refend en maçonnerie porteuse séparant le séjour et l'entrée.
Cet appartement étant situé directement sous la toiture terrasse de l'immeuble, la charge à supporter est donc limitée au poids du plancher et aux surcharges d'usage et climatiques.

Ces travaux ou consistent à reprendre à l'angle du mur et mettre en oeuvre une poutre de type IPE seront faits dans les règles de l'art. Par ailleurs ils seront confiés à une entreprise qualifiée pour ce type de travaux, assurée en responsabilité civile-professionnelle avec assurance pour garantie décennale.
En plus un BET veillera à assurer le même, l'organe des travaux.
Le propriétaire assumera la responsabilité des travaux vis-à-vis de la copropriété et prendra les assurances nécessaires. D.O.

**Croquis explicatif**

Lot 22 - Appartement au 3ème étage - 111 Rue de Bellevue 75 017 PARIS

Projet d'agrandissement du passage (refend entre Entrée et Séjour)




## 21 VIE DE L'IMMEUBLE.

Vote des requêtes de l'article 24

Respect du règlement de copropriété, retard à paiement des charges, contrats en cours, ménage, entretien, travaux divers.
Choix de la date de la prochaine assemblée générale.

Après une libre discussion sur chacun des points de l'ordre du jour, les résolutions suivantes ont été adoptées :

## 1 ELECTION DU BUREAU.

### 1-1 Election du président :

L'assemblée générale nomme comme président de séance :

Monsieur BOCQUEL.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 1-2 Election d'un scrutateur :

L'assemblée générale nomme comme scrutateur :

Madame MAURANNE.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

### 1-3 Election du secrétaire :

L'assemblée générale nomme comme secrétaire de séance :

Monsieur [illegible] Gilbert Thierry.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 2 RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL.

L'assemblée prend acte du rapport du conseil syndical.

## 3 APPROBATION DES COMPTES.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation (état financier du syndicat des copropriétaires, compte de gestion général et les annexes prévues par la loi), approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, pour un montant de 28 544,35 euros. Le solde de trésorerie au 31/12/2016 est de : 1 926,27 euros.

Conformément à la loi, la répartition des charges sera imputée au copropriétaire présent à ce jour.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 4 AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2017 (N+1).

Vote à la majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 arrêté à la somme de 31 680,00 euros.
Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.
Les appels de fonds provisoires correspondant à un quart du budget voté.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 5 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2018 (N+2).

Vote à la majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 arrêté à la somme de 31 680,00 euros.

Il sera éventuellement révisé lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 6 FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE.

Vote à la majorité de l'article 25

Après avoir pris connaissance des conditions fixées par le décret du 17 mars 2004, décision de fixer le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux à 5% du budget annuel, soit 1 584,00 euros.

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.

L'appel de fonds pour cette cotisation sera exécuté sur les mêmes modalités que les appels de provisions en charges générales.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)

0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 7 OUVERTURE D'UN COMPTE SEPARE POUR LE FONDS DE TRAVAUX.

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée décide d'ouvrir, dans un établissement bancaire, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1965.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

La gestion de ce compte est assurée par le syndic qui en aura la signature.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 8 DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT.

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale décide de renouveler comme syndic le Cabinet THIOUT BMTB GESTION -TRANSACTIONS pour une durée de douze mois.

[redacted]

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires de gestion courante sont fixés à :

HT 4 300,00 euros, soit TTC 5 160,00 euros.

M. BOCQUEL est désigné pour signer le contrat au nom du syndicat.

(Le taux de TVA appliqué sera celui en vigueur au jour de la facturation.)

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 9 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL.

### 9/A Election d'un membre du conseil syndical :

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

Madame NOIROT.

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

11 18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**9B Election d'un membre du conseil syndical :**
(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée générale nomme comme membre du conseil syndical :

**Monsieur SARCOX**

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

11 18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 10 DISPENSE POUR LE CONSEIL SYNDICAL.

(vote à la majorité de l'article 25)

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 88 de la loi Macron du 6 novembre 2015, l'assemblée décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mettre le contrat de syndic en concurrence.

11 18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 ..... Voix 'POUR' (11)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 11 ETAT DES PROCEDURES EN COURS.

L'assemblée générale se déclare régulièrement informée par le syndic des procédures en cours.

Affaire PERROT : une audience s'est tenue le 28 février 2017 en présence de Monsieur PERROT et Maître BEAUJARD qui n'a pas manqué de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires. L'affaire a été mise en délibéré au 11 avril prochain. Le tribunal a indiqué que la dette devait être soldée avant cette date.

Affaire ROUSSAN : Maître BEAUJARD, suivant nos conseils, a fait réouvrir la liquidation judiciaire de la SARL TRAGEST qui avait acheté le lot en viager. La SARL TRAGEST est considérée comme propriétaire des lots de Madame ROUSSAN.
Une vente par adjudication doit intervenir courant 2017.

## 12 TVA AU TAUX INTERMEDIAIRE.
(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée confirme que l'immeuble est occupé à plus de 50% par des locaux d'habitation. Il est rappelé à chaque copropriétaire qu'il est tenu d'informer officiellement le syndic à chaque changement d'affectation de ses locaux.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000.....Voix 'POUR' (11)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 13 DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.
(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée décide de ne pas missionner un bureau d'études spécialisé pour réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) tel que prévu par l'article 58 de la loi du 24 mars 2014 (ALUR).

Budget :

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000.....Voix 'POUR' (11)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 14 TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COLONNE E.B. ET E.V.
(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée décide de faire exécuter les travaux de remplacement de la colonne E.V. et E.U. fuyarde entre les 2ème et 3ème étages face.

Les travaux débuteront : dès que possible.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000.....Voix 'POUR' (11)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 14-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET.
(vote à la majorité de l'article 24)

**ENTREPRISE :** à choisir par le conseil syndical

**BUDGET :** 2 310,00 euros

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 .....Voix 'POUR' (11)
0/10000 .....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 14-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.

(vote à la majorité de l'article 24)

**HONORAIRES DU SYNDIC** : selon le tableau d'honoraires sur travaux.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 .....Voix 'POUR' (11)
0/10000 .....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 14-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.

(vote à la majorité de l'article 24)

**REPARTITION** : sur charges générales

**APPELS DE FONDS** : montant total à appeler : 2 570,00 euros
- immédiatement.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 .....Voix 'POUR' (11)
0/10000 .....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 15 TRAVAUX DE NOURRICE ET DE PLOMBERIE EN CAVE.

(vote à la majorité de l'article 24)

L'assemblée décide de faire exécuter les travaux en sous-sol de remplacement de l'alimentation d'eau horizontale, actuellement en plomb.
A ce jour, la majorité des canalisations se trouvent dans des parties privatives. Les nouvelles alimentations seront centralisées autour d'une nourrice et seront déplacées principalement en parties communes.

Les travaux débuteront :

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000 .....Voix 'POUR' (11)
0/10000 .....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 15-1 TRAVAUX ENTREPRISE et BUDGET.

(vote à la majorité de l'article 24)

**ENTREPRISE** : à choisir par le conseil syndical

**BUDGET :** 4 980,00 euros

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000.....Voix 'POUR' (11)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 15-2 TRAVAUX HONORAIRES DE SYNDIC.

(vote à la majorité de l'article 24)

**HONORAIRES DU SYNDIC** : selon le tableau d'honoraires sur travaux.

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000.....Voix 'POUR' (11)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 15-3 TRAVAUX REPARTITION et APPELS DE FONDS.

(vote à la majorité de l'article 24)

**REPARTITION :** en charges générales

**APPELS DE FONDS :** montant total à appeler : 5 340,00 euros
- financés par le fonds de travaux pour 1 584,00 euros
- 3 756,00 euros le 1er juillet 2017

11/18 Présents ou Représentés soit 5846/10000

**Récapitulatif du vote**

5846/10000.....Voix 'POUR' (11)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**ENTREE de :**

Mlle DANG-VU BICH HUYEN.....455
Soit 1 copropriétaire totalisant 455/10000 du groupe de convocation

## 16 ETUDE POUR LA POSE DE FILETS.

L'assemblée décide de faire réaliser une étude complète pour la pose de filets anti-pigeons dans la cour de l'immeuble.

**BUDGET :** 168,00 euros

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000.....Voix 'POUR' (12)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 16-1 ETUDE HONORAIRES DU SYNDIC.

(vote à la majorité de l'article 24)

**HONORAIRES DU SYNDIC :** 2 heures de vacation.

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000 ..... Voix 'POUR' (12)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 16-2 ETUDE REPARTITION et APPEL DE FONDS.

(vote à la majorité de l'article 24)

**REPARTITION** : en charges générales communes

**APPELS DE FONDS** : montant total à appeler : 168,00 euros
- le 1er juillet 2017

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000 ..... Voix 'POUR' (12)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 17 FINANCEMENT PAR LE FONDS DE TRAVAUX.

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée décide d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux, pour financer les travaux décidés au point 15, soit 1 584,00 euros.

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000 ..... Voix 'POUR' (12)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 18 MISSION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL.

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée décide de missionner le conseil syndical pour le choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés aux points n° 14 et 15.

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000 ..... Voix 'POUR' (12)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 19 AUTORISATION A DONNER A L'INDIVISION BERNA-GARCON.

(vote à la majorité de l'article 25)

L'assemblée autorise le propriétaire du lot 12 (à ce jour, l'indivision BERNA-GARCON, représentée par Monsieur GARCON) de remplacer à l'identique ses fenêtres de la façade rue, conformément à son projet joint.

Sous réserve de :

Se conformer à la réglementation en vigueur,
Faire effectuer les travaux sous la surveillance d'un architecte tiers,
Souscrire une assurance « dommage ouvrage » dans le cas où celle-ci serait obligatoire,
Faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et après obtention de toutes les autorisations administratives et des tiers nécessaires de manière à ce que le syndicat des copropriétaires ne soit en aucun cas recherché.

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000.....Voix 'POUR' (12)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 20 AUTORISATION A DONNER A MADAME PETIT.

(vote à la majorité de l'article 25)

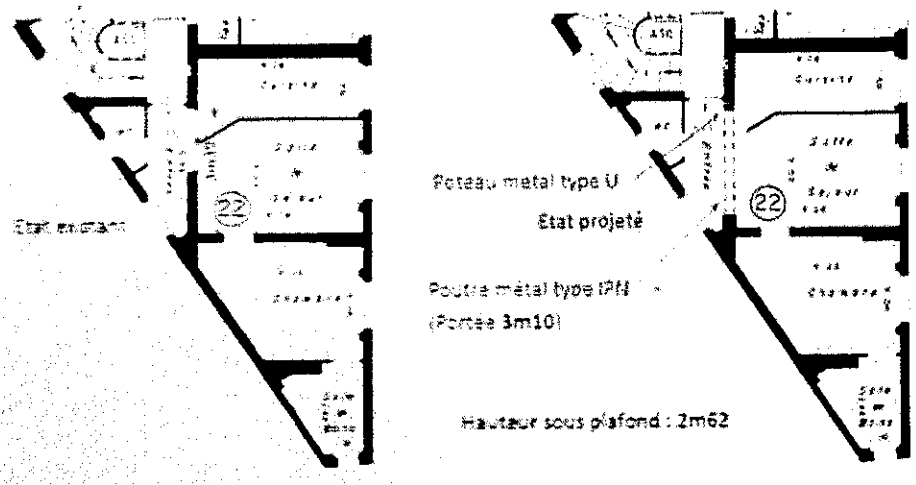
L'assemblée accepte la résolution suivante :

Le nouveau propriétaire du lot 22 souhaite modifier la distribution de ce logement en élargissant le passage sous poutre du mur refend en maçonnerie porteuse séparant le séjour et l'entrée.
Cet appartement étant situé directement sous la toiture terrasse de l'immeuble, le travail à reprendre est donc limitée au poids du plancher et aux surcharges d'usage et climatiques.

Ces travaux qui consistent à réduire la longueur du mur et mettre en œuvre une poutre de type IPN seront faits dans les règles de l'art (voir croquis explicatif joint).
Ils seront confiés à une entreprise qualifiée pour ce type de travaux, assurée en responsabilité civile - professionnelle avec assurance pour garantie décennale.
De plus un BET maître d'œuvre, assuré de même, dirigera ces travaux.
Le propriétaire assumera la responsabilité des travaux vis-à-vis de la copropriété et prendra les assurances nécessaires (D.O.).

Croquis explicatif.

Projet d'agrandissement du passage / refend entre Entrée et Séjour




Sous réserve de :

Se conformer à la réglementation en vigueur,

Faire effectuer les travaux sous la surveillance d'un architecte tiers,

Souscrire une assurance « dommage ouvrage » dans le cas où celle-ci serait obligatoire,

Faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et après obtention de toutes les autorisations administratives et des tiers nécessaires de manière à ce que le syndicat des copropriétaires ne soit en aucun cas recherché.

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000 ..... Voix 'POUR' (12)
0/10000 ..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10000 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

## 21 VIE DE L'IMMEUBLE.

(vote à la majorité de l'article 24)

Afin de se conformer au décret 2015-1681 du 15 décembre 2015, l'information des occupants sera faite par affichage dans le hall de l'immeuble pendant un mois, dans les trois mois suivants la tenue de l'assemblée générale.

Des affiches de la Mairie de Paris seront installées pour aider à différencier les déchets ménagers des déchets recyclables.

Par respect pour la tranquillité des occupants et conformément au règlement de copropriété, il est rappelé à tous les occupants de l'immeuble que toutes nuisances sont à éviter.
Le bruit des appareils sonores, y compris les machines à laver, ne doivent pas être perçus par les voisins, particulièrement entre 22 heures et 8 heures.
L'assemblée demande aux habitants de l'immeuble de penser à se déchausser pour éviter les impacts de talons sur les parquets.

L'assemblée demande à la boulangerie et au café, de procéder au nettoyage de leurs stores bannes de boutique.

La toiture décalée au dessus du café sera nettoyée.

Il sera procédé à la révision des acrotères de la terrasse en toiture.

Il est demandé aux occupants de jeter leurs ordures ménagères dans des sacs fermés.

Il est rappelé au restaurateur qu'il doit gérer ses propres ordures.

Il est rappelé qu'il est interdit d'entreposer, même temporairement des objets ou gravats en parties communes, en particulier en caves.

12/18 Présents ou Représentés soit 6301/10000

**Récapitulatif du vote**

6301/10000.....Voix 'POUR' (12)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance, il est : **19h45**

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, modifié le 31 décembre 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. Sauf en cas d'urgence, l'exécution 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 article. »

Le Président : Monsieur BOCQUEL

Le Scrutateur : Madame MAURANNE

Le Secrétaire : Monsieur RIBERO