

**RESIDENCE RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON
119/127 AVENUE DE FLANDRE 198 RUE DE CRIMEE- 75019 PARIS**

PROCES VERBAL

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 11 octobre 2018**

Le jeudi 11 octobre 2018 à 18h30, les copropriétaires de la résidence **RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON 119/127 AVENUE DE FLANDRE 198 RUE DE CRIMEE- 75019 PARIS** se sont réunis **SALLE DE REUNION DE LA TOUR 117-127 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS** en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic **CITYA PECORARI**.

Le cabinet **CITYA PECORARI** est représenté par Monsieur **BOUTON**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **10 copropriétaires sur 19** sont présents ou valablement représentés et représentent **1760 tantièmes / 2956 tantièmes**.

Monsieur **ARLAIS PIERRE OLIVIER** (163) représentant Monsieur **LAROCHE JEAN-PHILIPPE** (183) - M. et Mme **BY SOPHEAVIT** (127) - Mme **ANCELIN** représentant **S.C.I 2LF** (186) - Mme **ROZE SOLANGE** représentant **MONSIEUR DART ANTHONE** (57), M. ou Mme **FERRO SAVERIO** (172) - MR **GAVARIN** représentant **RIVOLI AVENIR PATRIMOINE** (432) - Mademoiselle **RABAS SYLVIANE** (130) représentant Monsieur **MENAGER ALAIN** (143), M. ou Mme **TIEU LIV** (167) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Madame **BALTIA SOUFIA** (121), Succession de **CAHEN DEMONCHY SUZANNE** (1), M. ou Mme **CHEN YUCONG** (137), M. et Mme **HADDAG** (176), Madame **LAHMI GABY** (125), Madame **PEIGNELIN PASCALE** (132), Monsieur **SILLARD JEAN-MICHEL** (135), M. ou Mme **WENG YOUDI OU MELLE WENG** (179), M. ou Mme **YAPAR AZMI** (190), représentant **1196 tantièmes / 2956 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : **MR ARLAIS**

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Mme **RABAS** et MR **GAVARIN** représentant **RIVOLI PATRIMOINE**.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice 2017 du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 2017 du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice 2017 du 01/01/2017 au 31/12/2017 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice 2017 du 01/01/2017 au 31/12/2017 nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 21 304,33 EUROS TTC.

L'assemblée générale demande la mise sur compte d'attente des frais d'assurance d'un montant de 22 118,60 Euros et souhaite une solution à ce litige d'ici l'assemblée générale statuant les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale demande la suppression des frais de banque d'un montant de 96,00 Euros et demande la suppression au même titre que les autres syndicats.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 346 tantièmes / 1760 tantièmes.
ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183),

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 1414 tantièmes / 1760 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1414 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA PECORARI, SARL au capital de 1 344 255,00 EUROS

Ayant son siège social à l'adresse suivante : 9 rue de Joinville - 75019 PARIS

Représentée par Laurent MATHIEN et Cyril SENANEDJ, en qualité de Gérant.

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro FR 75 411 301 039 00086 et dont le numéro unique d'identification est 411 301 039.

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

- Titulaire de la carte professionnelle CPI 7501 2016 000 014 175 délivrée par la Chambre de Commerce d'Ile de France,
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 120 137 405, auprès de COVEA RISKS, 19-21 Allée de l'Europe 92110 CLICHY.
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01.01.2015 auprès de CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX,
- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 14003425.
- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois et 11 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 28/09/2017 pour se terminer le 30/09/2018.

La mission, les honoraires (Honoraires ANNUELS 1.757,28 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Point d'information sur l'assurance de la résidence.

L'assemblée générale prende acte de l'explication du syndic concernant le contrat d'assurance de la copropriété

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 28/09/2017 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018 pour un montant de 24 000,00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédent l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 29 000,00 EUROS TTC pour l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2019 du 01/01/2019 au 31/12/2019. Article 24

'assemblée générale reconnaît que ce budget (détailé par poste de dépenses) élaboré par le syndic était joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le montant de ce budget prévisionnel à la somme de 24 000 EUROS pour l'exercice 2019 du 01/01/2019 au 31/12/2019.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Madame RABAS et Monsieur ARLAIS

Sont candidats:

- Madame RABAS
- Monsieur ARLAIS

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 ans en qualité de membre(s) du conseil syndical :

- Madame RABAS
- Monsieur ARLAIS

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1000 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1760 tantièmes / 2956 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 4 000,00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour sa mise en place sur l'année 2017, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, X% soitEUROS le , X% soitEUROS le (voir nombre de trimestres),
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livretouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 796 tantièmes / 2956 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 964 tantièmes / 2956 tantièmes.

2LF (186), ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), LAROCHE JEAN-PHILIPPE (183), RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 964 tantièmes / 2956 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet REMPLACEMENT DE CANALISATION EAU USEES ENTRE LE 6EME ET LE 5EME**ETAGE****Article 24**

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : ENTREPRISE FAURE .

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : REMPLACEMENT DE CANALISATION

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

ENTREPRISE FAURE.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise FAURE prévue pour un montant prévisionnel de 5 595,90 EUROS TTC.

l'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 5 595,90 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges BATIMENT 2.

L'assemblée générale autorise le syndic à financer les travaux dans le cadre du budget annuel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.




Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet LE REMPLACEMENT DES FENETRES DE LA CAGE D'ESCALIER 8eme et 9eme étage Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

- DEVIS AZ BATIMENT - 1 760.00 Euros
- DEVIS LCST - 5 973.00 Euros

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : LE REMPLACEMENT DES FENETRES DE LA CAGE D'ESCALIER 8eme ET 9eme ETAGE.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise AZ BATIMENT prévue pour un montant prévisionnel de 1 760,00 EUROS.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux d'un montant total de 1 760,00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges BATIMENT 2

L'assemblée générale autorise le syndic à financer les travaux dans le cadre du budget annuel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT des travaux soit EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro.....(attention vérifier le numéro de la résolution pour les travaux concernés).

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1760

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1760 tantièmes / 1760 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- L'assemblée générale demande l'enlèvement des graffitis de la résidence

- RIVOLI PATRIMOINE demande l'enlèvement de la colonne amianté dans ses locaux
- L' assemblée demande la mise d'un affichage en place d'interphone
- L' assemblée générale demande la réalisation d'une étude ravalement
- Monsieur ARLAIS rappelle ses problèmes d'appel de fonds

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H30. .

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires ayant voté contre l'une ou plusieurs des résolutions adoptées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ».
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président(e) de séance,

M. ARLAIS

MME

Scrutateur(trice) de seance




Secrétaire de Séance,

Monsieur BOUTON



9, rue de Joinville - 75019 PARIS
Tél. 01 40 36 82 09 - Fax: 01 40 36 04 59
www.citya.com