

23.09.11



9, rue de Joinville – 75019 PARIS  
Tél. 01 40 36 82 09 – Fax : 01 40 36 04 59

www.citya.com

S.A.S. au capital de 312 000 € - RCS 75 B 712 001 726 – APE 703 C  
Cartes professionnelles G394 et T 9922 délivrées par la Préfecture de Police de PARIS  
Membre de la SOCAMAB – 18 rue Beaurepaire 75010 PARIS

**IMMEUBLE**  
**RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON.B**  
119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMÉE  
75019 PARIS

## PROCES VERBAL

Du mardi 6 septembre 2011

l'an deux mille onze et le mardi six septembre à 18h30,

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMÉE  
75019 PARIS

se sont réunis SALLE DE REUNION DE LA TOUR, 117/127 avenue de Flandre 75019 PARIS

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Le représentant du syndic est M. BENTOUT.

L'Assemblée Générale procède à l'élection du bureau :

- Président : MONSIEUR LAROCHE JEAN-PHILIPPE élu à l'unanimité
- Secrétaire : M. BENTOUT élu à l'unanimité
- Scrutateur : MADEMOISELLE RABAS SYLVIANE élue à l'unanimité

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 8 copropriétaires représentant 1588 voix sur 2956 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BALTIA SOUFIA (121) BY SOPHEAVIT (127) CAHEN DEMONCHY SUZANNE (1) CHEN YUCONG (137) LAHMI ELIE (125) SILLARD JEAN-MICHEL (135) TIEU LIV (167) WENG YOUNDI OU MELLE WENG (179) YAPAR AZMI (190) YOUNAN (186)

Soit un total de 1368 voix.

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

*(Handwritten signatures)*

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION PRESIDENT, SCRUTATEUR (S), SECRETAIRE (Article 24)
  - 1.1. Election du Président (Article 24)
  - 1.2. Election de la Scrutatrice (Article 24)
  - 1.3. Election du Secrétaire (Article 24)
2. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE 2010 DU 01/01/2010 AU 31/12/2010 (Sans Vote)
3. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 2010 DU 01/01/2010 AU 31/12/2010 (COMPTES JOINTS A LA CONVOCATION EN ANNEXE) (Article 24)
4. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE 2010 DU 01/01/2010 AU 31/12/2010 (Article 24)
5. DESIGNATION A NOUVEAU DU SYNDIC LE CABINET CITYA PECORARI SELON LES MODALITES DE SON CONTRAT (CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION EN ANNEXE) (Article 25\_1)
6. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2012 DU 01/01/2012 AU 31/12/2012 (Article 24)
7. DISPENSE D'OUVRIR UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPRE (LOI DU 31/12/1985 MODIFIE PAR LA LOI DU 13/12/2000). (Article 25\_1)
8. DECISION DE CONSTITUER UNE PROVISION SPECIALE POUR FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS QUI POURRAIENT ETRE NECESSAIRES DANS LES TROIS ANNEES A VENIR ET NON ENCORE DECIDES. Article 25 ou à défaut 25-1. (Article 25\_1)
9. MODALITES DE REALISATION ET D'EXECUTION DE TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES EN VERTU DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES OU REGLEMENTAIRES : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR ET DE REFECTION DE LA CABINE Article 25 ou à défaut Article 25-1. (Article 25\_1)
10. VALIDATION DES HONORAIRES POUR TRAVAUX AVEC SUIVI TECHNIQUE CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC (Article 25\_1)

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

  
2 SR

## **1 – ELECTION PRESIDENT, SCRUTATEUR (S), SECRETAIRE**

### **1.1 - Election du Président**

Candidature de MONSIEUR LAROCHE JEAN-PHILIPPE

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.**

### **1.2 - Election de la Scrutatrice**

Candidature de MADEMOISELLE RABAS SYLVIANE

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.**

### **1.3 - Election du Secrétaire**

Candidature de M. BENTOUT

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.**

## **2 – RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE 2010 DU 01/01/2010 AU 31/12/2010**

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 2010 du 01/01/2010 au 31/12/2010.

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

## **3 – APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 2010 DU 01/01/2010 AU 31/12/2010 (COMPTES JOINTS A LA CONVOCATION EN ANNEXE)**

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 2010 du 01/01/2010 au 31/12/2010, 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 14 365.88 Euros TTC.

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.**

## **4 – QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE 2010 DU 01/01/2010 AU 31/12/2010**

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice 2010 arrêté au 31/12/2010.

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.**

## **5 – DESIGNATION A NOUVEAU DU SYNDIC LE CABINET CITYA PECORARI SELON LES MODALITES DE SON CONTRAT (CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION EN ANNEXE)**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA PECORARI représenté par M. BIERRY, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° G394 délivrée par la Préfecture de Paris Garantie Financière assurée par COMPAGNIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS.

Le Syndic est nommé pour une durée qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01 / 07 / 2011 pour se terminer le 30/06/2012. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, ratifie la mission du cabinet citya pecorari en qualité de syndic pour la période du 1er juillet 2011 au 6 septembre 2011.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1 373.59 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.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. LAROCHE pour signer le contrat de mandat syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

#### **6 – APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2012 DU 01/01/2012 AU 31/12/2012**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le le 01/01/2012 et finissant le 31/12/2012 arrête la somme de 22 910 Euros TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical.

Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et d'avance.

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.**

#### **7 – DISPENSE D'OUVRIRE UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ (LOI DU 31/12/1985 MODIFIE PAR LA LOI DU 13/12/2000).**

L'assemblée générale, informée des dispositions de l'article 18 alinéa 7 de la loi du 10 juillet 1965 et, après avoir délibéré, décide de dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et de l'autoriser à déposer les sommes ou valeurs reçues sur le compte du cabinet ouvert à cet effet, mais avec création d'un sous-compte auprès de la banque BRED pour la copropriété permettant de refléter les mouvements de trésorerie et de faciliter l'appréciation de leur situation financière, sans pour autant impliquer les contraintes de gestion des paiements liés à un compte séparé par immeuble.

Afin de satisfaire aux dispositions contenues dans l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale fixe la dispense pour la durée du contrat de mandat de syndic.

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

#### **8 – DECISION DE CONSTITUER UNE PROVISION SPECIALE POUR FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS QUI POURRAIENT ETRE NECESSAIRES DANS LES TROIS ANNEES A VENIR ET NON ENCORE DECIDES. Article 25 ou à défaut 25-1.**

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'Article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés, l'assemblée générale décide de ne pas constituer une provision spéciale et en fixe le montant à ..... EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en ..... trimestre(s), X% soit ..... EUROS le ....., X% soit ..... EUROS le ..... (voir nombre de trimestres).

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

**9 – MODALITES DE REALISATION ET D'EXECUTION DE TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES EN VERTU DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES OU REGLEMENTAIRES : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR ET DE REFECTION DE LA CABINE Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale prend acte qu'en vertu des obligations légales et réglementaires les travaux sont rendus obligatoires et décide, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, des modalités suivantes pour la réalisation des travaux de

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

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise KONE prévue pour un montant de 9 785 EUROS TTC + un budget de 5 000 euros TTC pour le réfection du sol et de l'habillage cabine.

Le démarrage des travaux est prévu à compter du 1er décembre 2010.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents d'un montant total de 14 985 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges ascenseur.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds provisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 7 492,50 EUROS le 01/11/2011, 50 % soit 7 492,50 EUROS le 01/01/2012.

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

**10 – VALIDATION DES HONORAIRES POUR TRAVAUX AVEC SUIVI TECHNIQUE CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux consistant : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR ET DE REFECTION DE LA CABINE précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 1 % HT du montant TTC du coût de revient total des travaux soit 149,85 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 9.

**Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

  
  
5  


L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau lève la séance à 19h30.

**LE PRESIDENT**  
M. LAROCHE JEAN-PHILIPPE



**LES ASSESSEURS**  
MLLE RABAS SYLVIANE



**LE SECRETAIRE**  
M. BENTOUT



**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,  
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985**

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

**Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994**

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."